

6.

Règlement

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2025

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018
Mis en compatibilité le 18 février 2019
Modification n°1 approuvée le 03 mars 2025



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC1	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC2	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD1	83
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD2	99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	115
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	131
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN	147
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	165
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	171
DÉFINITIONS	187
ÉLÉMENTS BATIS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	197
ESSENCES VÉGÉTALES.....	210

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Bures-sur-Yvette. Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines

- La zone UA. Elle correspond au cœur de ville historique et fonctionnel de Bures-sur-Yvette.
- La zone UM. Elle correspond au tissu ancien situé au cœur du quartier de Montjay.
- La zone UB. Elle correspond aux ensembles d'habitat collectifs répartis sur le territoire. Elle comprend un sous-secteur (zone UBa) qui prend en compte la présence d'un équipement sportif privé.
- La zone UC1. Elle regroupe la plupart des quartiers pavillonnaire de la commune.
- La zone UC2. Elle correspond aux opérations d'ensembles, sous forme de maisons groupées.
- La zone UD1. Elle correspond au quartier résidentiel de la Hacquinrière.
- La zone UD2. Elle correspond au quartier résidentiel de la Guyonnerie.
- La zone UL. Elle regroupe les principaux secteurs d'équipements de la commune. Cette zone comprend 2 sous-secteurs : la zone UL1 pour les équipements du quartier de Montjay et la zone UL2 pour l'école et l'Institut et Centre d'Optométrie (ICO) situés route de Chartres.
- La zone UN. Elle correspond aux terrains de l'Université.

Les zones à urbaniser

- La zone AUC. Elle correspond à une partie des terrains appartenant au ministère de la justice qui ont vocation à être urbanisé à terme.

Les zones naturelles ou agricoles

- La zone N. Elle correspond aux espaces naturels présents sur le territoire communal. Elle comprend un sous-secteur, la zone N1, sur le cimetière paysager.
- La zone Nzh. Elle correspond aux zones humides identifiées et avérées sur la commune.
- Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) N*. Il correspond au site du château de la Vierge.

Par ailleurs, le plan de zonage comprend également :

Des mesures de protection

- Les « espaces boisés classés » au titre des articles R151-31 et définis aux articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les lisières de 50 mètres depuis un massif forestier de plus de 100 hectares ainsi que le retrait obligatoire de 20 mètres de la zone N situé au Nord de la commune (Guyonnerie).
- Les « espaces paysagers remarquables » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Yvette approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006.
- Des ensembles bâtis à protéger, des éléments bâtis remarquable, ainsi que des clôtures remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

D'autres mesures spécifiques

- Des « linéaires rez-de-chaussée actif ».

INTRODUCTION

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

- 1/ Destinations et sous destinations interdites
- 2/ Destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- 1/ Volumétrie et l'implantation des constructions
- 2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- 4/ Stationnement

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1/ Desserte par les voies publiques ou privées
- 2/ Desserte par les réseaux
- 3/ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Elles sont au nombre de quatre, à savoir :

Les OAP sectorielles

- L'OAP centre-ville

Les OAP thématiques

- L'OAP patrimoine
- L'OAP trame verte et bleue
- L'OAP vulnérabilité

INTRODUCTION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, 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 aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Adaptations mineures

En application 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 des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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 mentionnées 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.

Par ailleurs, en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, 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.

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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Des possibilités de stationnement et de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides et électriques figurent aux articles L111-5-2 à L111-5-4 et les articles R111-14-2 à R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Constructibilité des emplacements réservés

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés et emplacements réservés indicatifs sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Cours d'eau

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (L.215-2 du Code de l'Environnement). Toutefois ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 10 mètres.

Cette distance de 10 mètres à partir de la crête de berge est applicable à tous les zonages qui sont concernés par la présence du cours d'eau (zones UA, UB, UC, UL, UN et N). Les conséquences pour toute construction nouvelle en bord de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) ne peut être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau (pris soit à partir du haut de la berge si elle est nue soit à partir des arbres et plantations existantes le long de la berge)
- si des clôtures sont installées à moins de 6m du bord du cours d'eau, alors celles-ci ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires agents et personnels en charge de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni empêcher la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en cas de besoin.

Classement sonore

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

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

- n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier pour la RD 988 classée dans sa totalité en catégorie 4 ;
- n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le RER B4 classé dans sa totalité en catégorie 4 ;
- n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 988 et la RD 95 en catégorie 4 et la RD 35 en catégorie 2 et 3..

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement.

Niveau sonore de référence L _{aeq} (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	1	d = 300m
76 < L < 81	2	d = 250m
70 < L < 76	3	d = 100m
65 < L < 70	4	d = 30m
60 < L < 65	5	d = 10m

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 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.

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, les défrichements sont interdits.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Les antennes de radiotéléphonie mobile sont autorisées dans les mêmes conditions, Elles devront par ailleurs s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement en veillant à respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006. 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 rouges, bleues) 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.

La commune de Bures sur Yvette est également concernée par les risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon.

Politique de l'eau

Rappel de l'article 640 du Code civil : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.* »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Directive européenne 2000/60/CE : adoptée en octobre 2000, la directive-cadre européenne sur l'eau fournit un cadre communautaire global pour la gestion et la protection des eaux. Elle impose aux Etats d'atteindre le bon état écologique des eaux d'ici à 2015 et introduit pour ce faire des principes, des méthodes et des outils novateurs (gestion décentralisée des eaux en termes de bassins et de districts hydrographiques, analyse économique de l'utilisation des eaux, encouragement au recours à la tarification de l'eau, consultation du grand public).

Cette directive, qui se fixe pour objectif d'englober tous les aspects ayant trait à la gestion et à la protection des eaux (volets techniques, économiques, environnementaux, sociaux, politiques), peut se concevoir comme une réponse aux nombreuses mutations survenues ces dernières années dans le domaine de l'eau : multiplication et internationalisation des acteurs impliqués dans la gestion et la fourniture de la ressource, complexité croissante des modèles économiques afférents, montée des préoccupations citoyennes et environnementales (Cf, Annexes sanitaires du présent PLU).

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

Servitude de cour commune

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit établie conventionnellement ou imposée par la voie judiciaire, la servitude de cour commune ne peut être instituée que si les dispositions d'urbanisme l'ont rendu possible et en a précisé les conditions.

Les dispositions du présent règlement l'autorisent.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

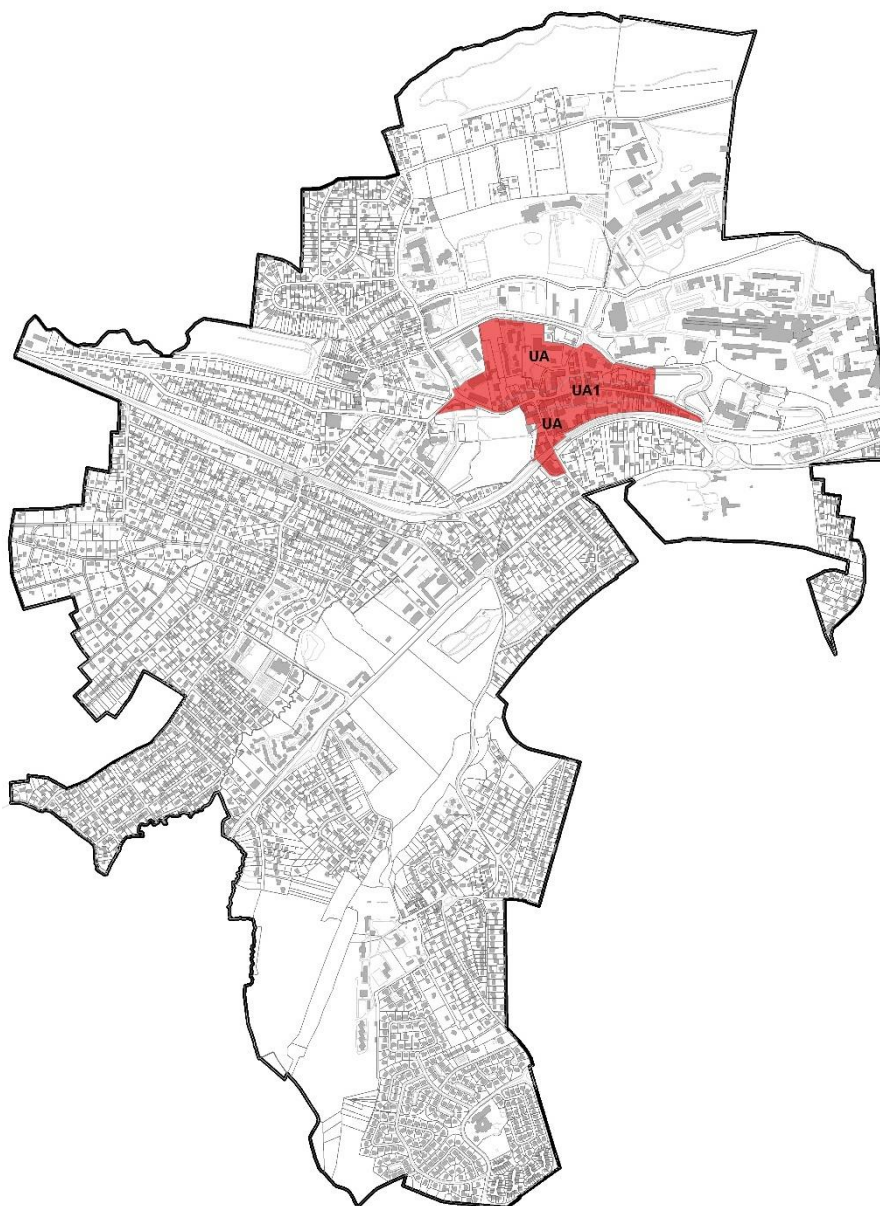
Zones humides

Concernant les zones humides potentielles identifiées dans la cartographie de la DRIEE et la cartographie de pré localisation des zones humides du SAGE Orge-Yvette, une demande de sondage pédologique et un inventaire floristique sont fortement conseillés pour la confirmation de la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (article L110-1 du Code de l'environnement).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La **zone UA** correspond au cœur de ville historique et fonctionnel de Bures-sur-Yvette. On y retrouve un bâti de village traditionnel ainsi que quelques maisons remarquables et des constructions plus récentes. Cette zone présente une mixité fonctionnelle importante en accueillant des logements, des services, équipements, commerces, etc...

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Le long du linéaire identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
 - la transformation des surfaces de commerces ou activités de service en une autre affectation est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés aux commerces ou activités de service.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les opérations de logements de plus de 800m² de surface de plancher si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de 200 m² de surface de plancher maximum
- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Rappels :

La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRC/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est consultable dans les annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par des zones de sensibilité archéologique. Ces zones sont délimitées sur un plan en annexe du PLU. Ce plan reflète l'état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans les zones n'ayant pas fait l'objet de recherches.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

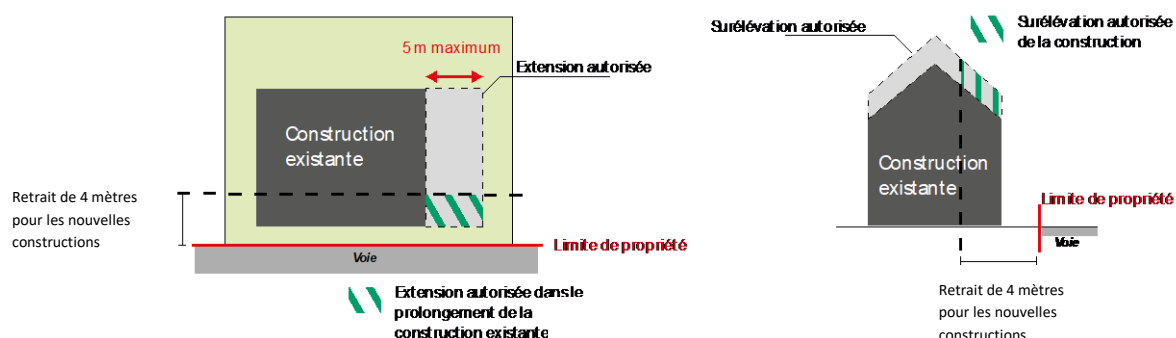
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de minimum 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



4- Sur le plan de zonage, un principe d'implantation spécifique est identifié pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée actifs.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les terrains présentant jusqu'à 13m de largeur de façade sur rue : l'implantation est obligatoire sur les 2 limites séparatives latérales.

Pour les terrains de plus de 13m de largeur de façade sur rue : l'implantation est libre (en retrait, ou sur une ou sur 2 limites séparatives latérales).

Dans tous les cas : le retrait est obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.

Distances de retrait :

- $R(\text{retrait}) = H/2$ (la moitié de la hauteur de façade), avec un minimum de **3 mètres** si la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- $R(\text{retrait}) = H$ (hauteur de façade), avec un minimum de **6 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

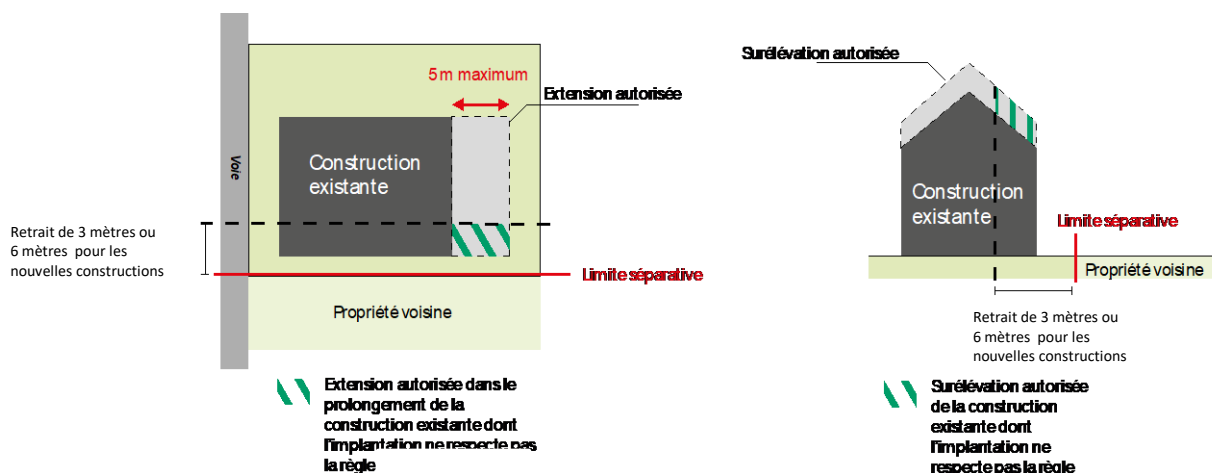
Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à :

- $R (\text{retrait}) = H/2$ (la moitié de la hauteur de façade), avec un minimum de **3 mètres** si la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- $R (\text{retrait}) = H$ (hauteur de façade), avec un minimum de **6 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **50 %** de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans la zone UA

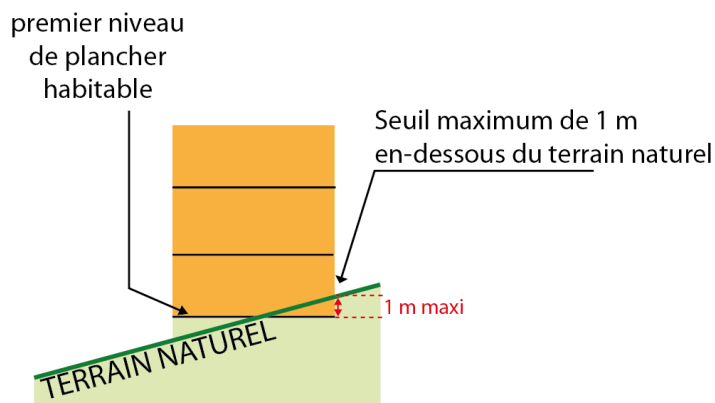
Dans le cas de toiture à pente : la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres à l'égout** du toit et **13 mètres au faitage**

Dans le cas de toiture terrasse : la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres de façade** et **13 mètres au point le plus haut**.

Dans le sous-secteur UA1

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout** du toit et **9 mètres au faitage**

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

D'autre part, des « murs à protéger » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs en pierre doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **30 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Espace paysager remarquable

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés 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 ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination de logement :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

- 1 place pour 6 chambres au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.
-

Pour les constructions à destination de commerces et/ou activités de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher maximum.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

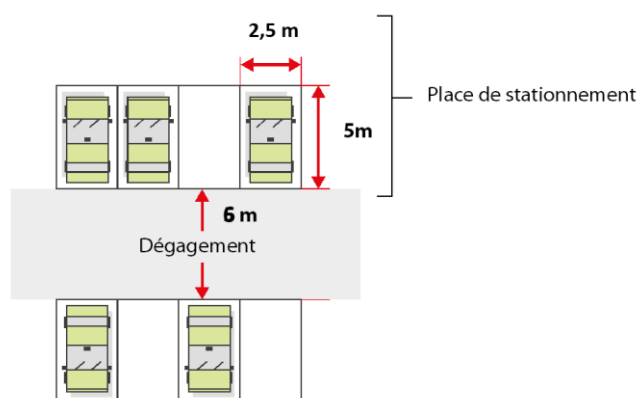
- qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux ensembles d'habitat collectifs répartis sur le territoire. Il regroupe donc un bâti plus dense que sur les autres quartiers résidentiels classés en UC ou UD. Le sous-secteur UBa prend en compte la présence d'un équipement sportif privé.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

En zone UB sont interdites :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

En zone UBa sont interdites :

- L'ensemble des destinations à l'exception des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) dans les locaux existants à la même date. Toutefois une extension ou annexe dans la limite de **25 m²** d'emprise au sol pourra être réalisée avec la même destination que le bâtiment existant.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

En zone UB sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de 200 m² de surface de plancher maximum

Rappel :

La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRC/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est consultable dans les annexes du PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

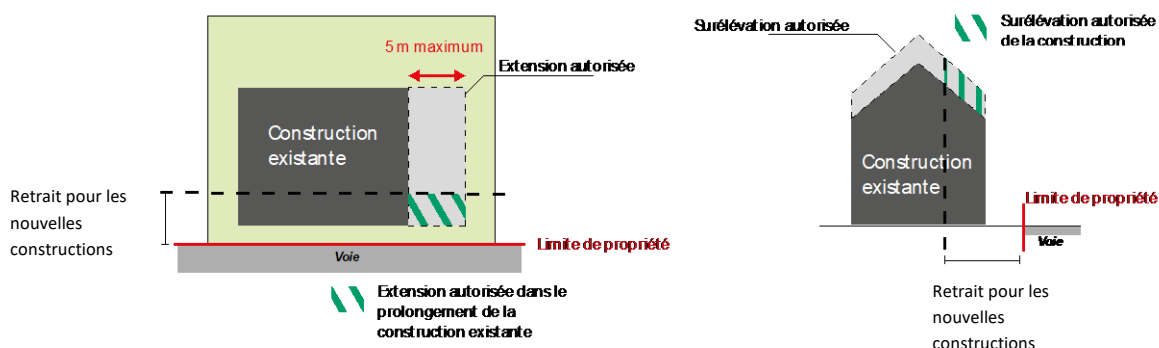
Les constructions doivent s'implanter en retrait de **9 mètres** minimum de l'axe de la voie.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



4- Lorsque le terrain est bordée par plusieurs voies un retrait inférieur est permis en vis-à-vis de l'une des voies. Toutefois un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport à l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait de toutes les limites.

Distances de retrait :

- $R(\text{retrait}) = H/2$ (la moitié de la hauteur de façade), avec un minimum de **3 mètres** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- $R(\text{retrait}) = H$ (hauteur de façade), avec un minimum de **6 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

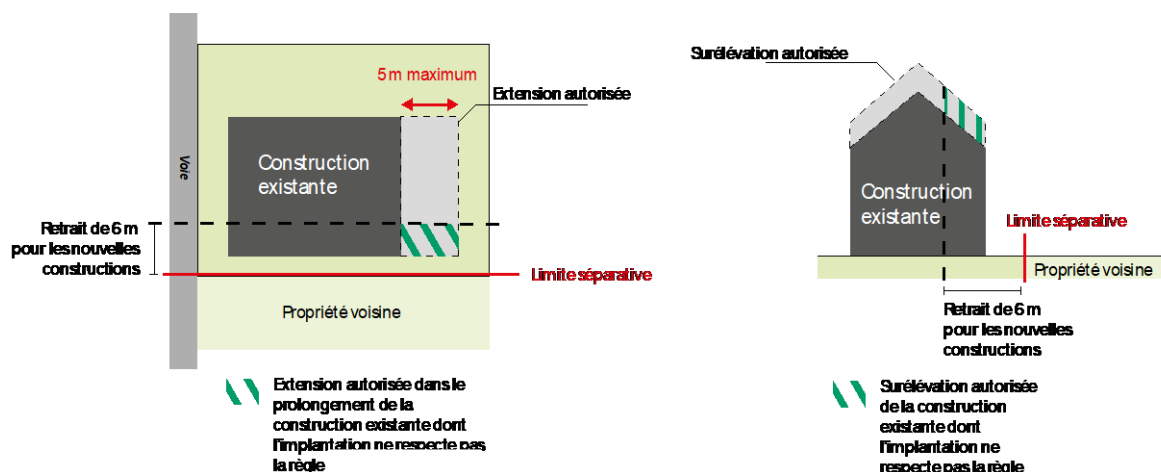
Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à :

- R (retrait) = H/2 (la moitié de la hauteur de façade), avec un minimum de **3 mètres** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- R (retrait) = H (hauteur de façade), avec un minimum de **6 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions**Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **40 %** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), augmentée de **25 m²**

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

5/ La hauteur maximale des constructions**Règle générale****Dans la zone UB**

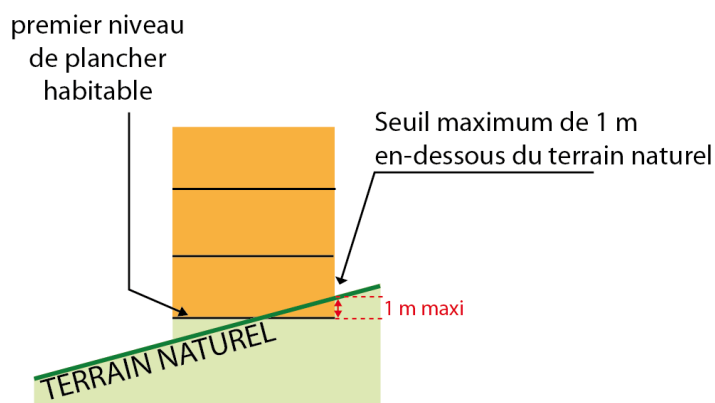
Dans le cas de toiture à pente : la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres à l'égout** du toit et **13 mètres au faitage**

Dans le cas de toiture terrasse : la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres de façade** et **13 mètres au point le plus haut**.

Dans le sous-secteur UBa

La hauteur maximale des extensions des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018). La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les éléments techniques▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent être conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **40 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée,

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Espace paysager remarquable

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés 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 ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

Par ailleurs, des alignements d'arbres sont également identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination de logement :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

- 1 place pour 6 chambres au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerces et/ou activités de services :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m²** de surface de plancher maximum.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

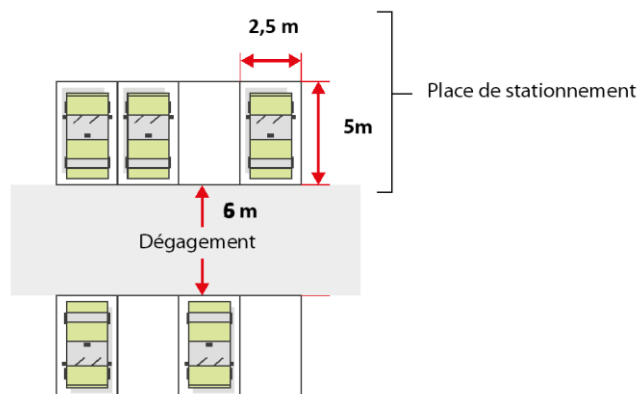
- qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

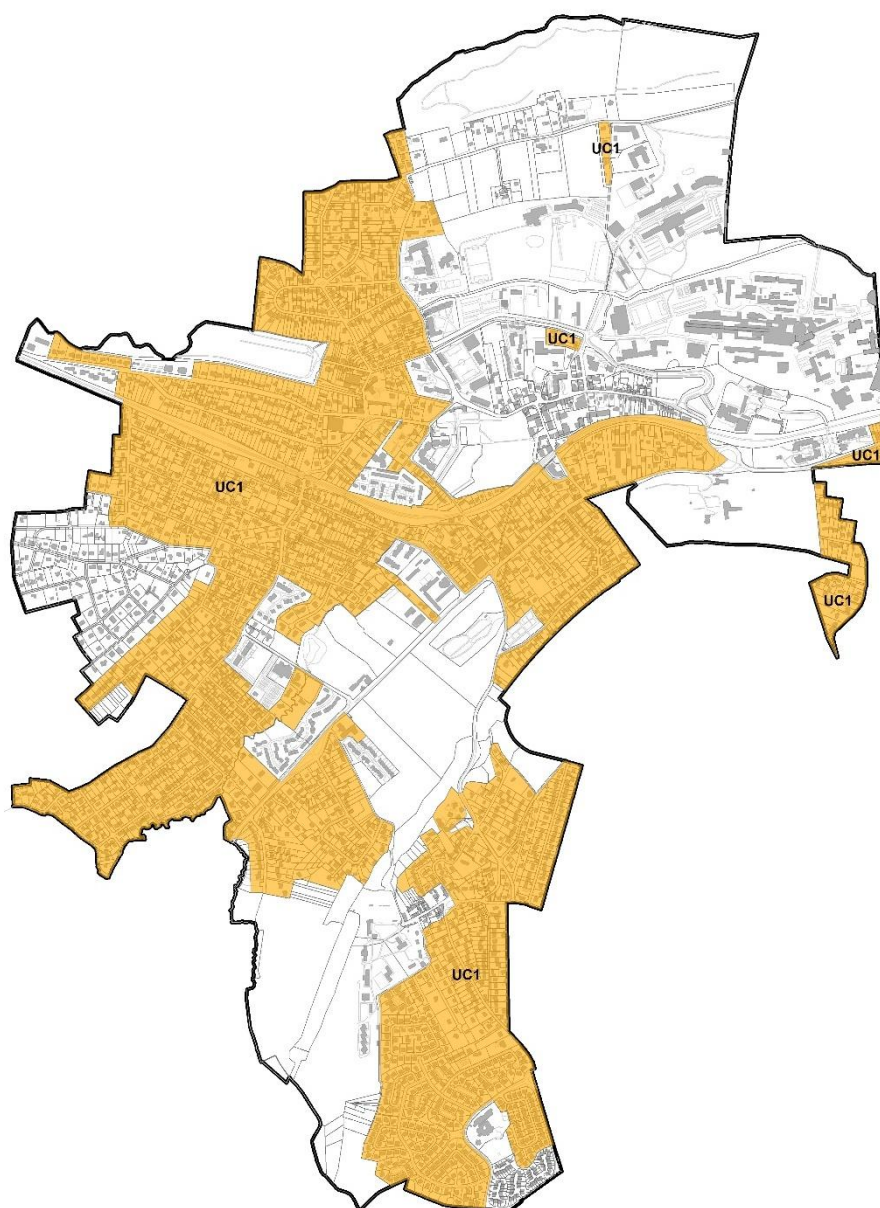
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC1

La **zone UC1** regroupe la plupart des quartiers pavillonnaire de la commune. Il s'agit d'une zone quasiment exclusivement résidentielle qui accueille un bâti sous forme de pavillons individuels.

Les abords des principaux axes structurants accueillent des fonctions plus diversifiées (activités, commerces, services, etc.), un dispositif réglementaire spécifique concernant ces espaces.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée actifs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme est interdit, sauf s'il s'agit d'autres commerces ou activités de services. Par ailleurs, en cas de restructuration lourde ou de démolition – reconstruction, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions seront obligatoirement à destination de commerces ou activités de services.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de 200 m² de surface de plancher maximum
- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Rappels :

La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRC/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est consultable dans les annexes du PLU.

Dans cette zone, certains secteurs sont susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon, figurant sur les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- que les constructions à destination d'habitation comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est-à-dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables)
- qu'elles n'induisent pas de remblais,

Une partie de la zone est concernée par des zones de sensibilité archéologique. Ces zones sont délimitées sur un plan en annexe du PLU. Ce plan reflète l'état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans les zones n'ayant pas fait l'objet de recherches.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R.151-21 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait à **5 mètres** minimum de l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement si elles comportent un rez-de-chaussée actif le long du linéaire identifié sur le document graphique.

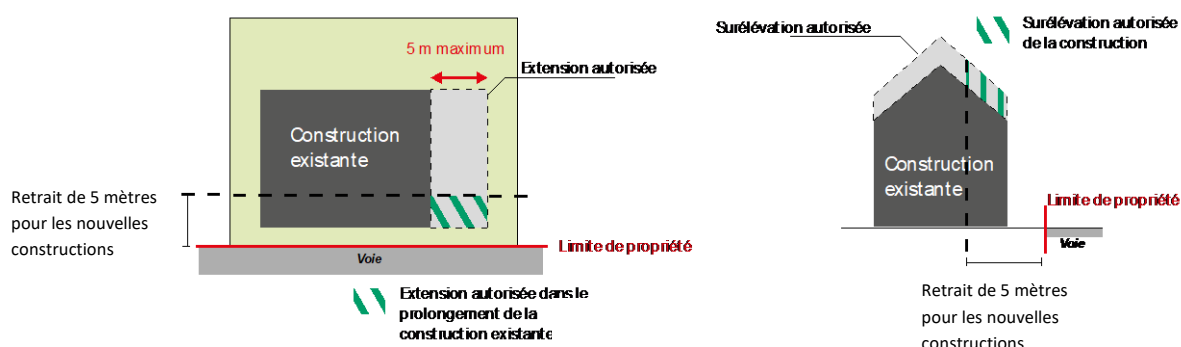
Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Les constructions annexes à destination de garage peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres dans le cas d'un terrain à pente.

3- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



5- Lorsque le terrain est bordée par plusieurs voies un retrait inférieur à 5 mètres est permis en vis-à-vis de l'une des voies. Toutefois un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté, sauf sur les linéaires identifiés sur le plan de zonage en cas de rez de chaussée actifs.

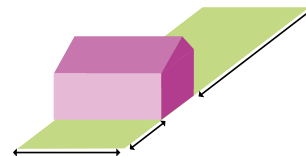
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

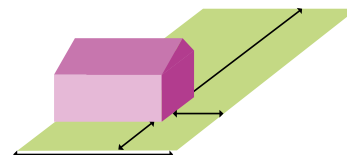
Dans une bande de 25m depuis la voie :

- Pour les terrains existants:

Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :
l'implantation est possible sur les 2 limites séparatives latérales.

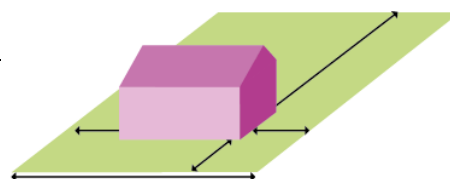


Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue : l'implantation est possible sur une limite séparative latérale maximum.



Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue :
l'implantation est obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales.

Schémas indicatifs



- Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) :

L'implantation est obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales

Dans tous les cas : le retrait est obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande de 25m depuis la voie :

L'implantation est obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives.

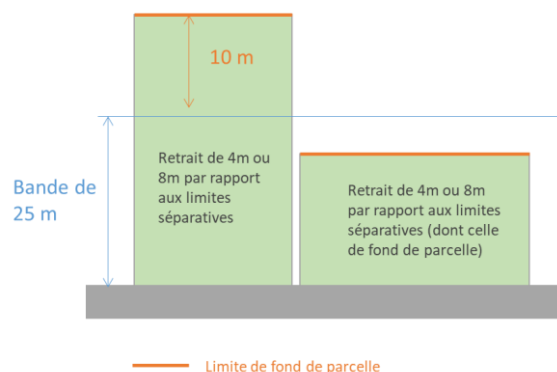
Distances de retrait :

Retrait des limites séparatives :

- **4 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

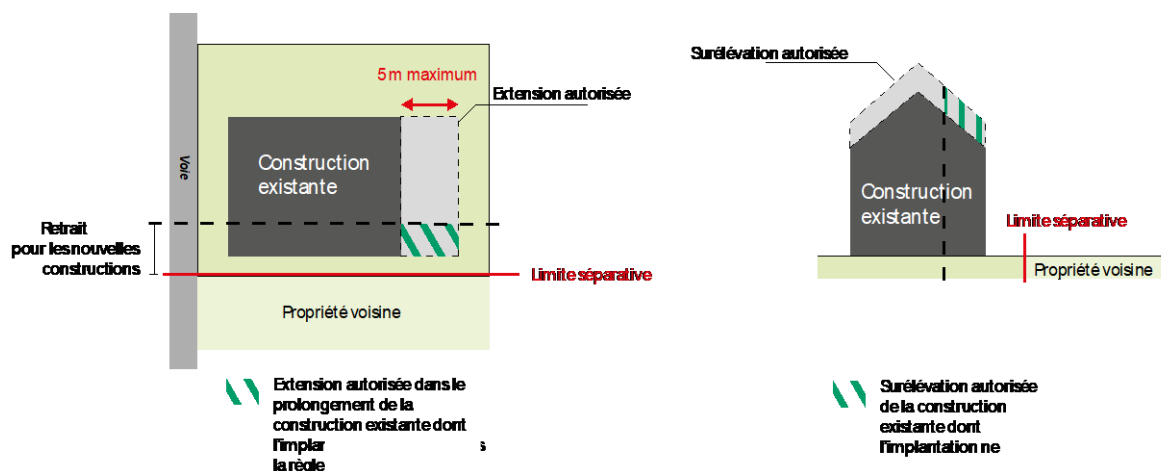
Retrait de la limite de fond de parcelle :

- **10 mètres** minimum. Cette règle ne s'applique qu'au-delà de la bande des 25 mètres.



Règles particulières

- 1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.
- 2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.
- 3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas.



- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implantent sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.
- 6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à :

- **8 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **16 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 20 m² par unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 150 m² par bâtiment d'un seul tenant. Cette emprise par bâtiment d'un seul tenant peut être portée à 200 m² si la hauteur de la construction est limitée à 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage sur au moins 50 m² de l'emprise.

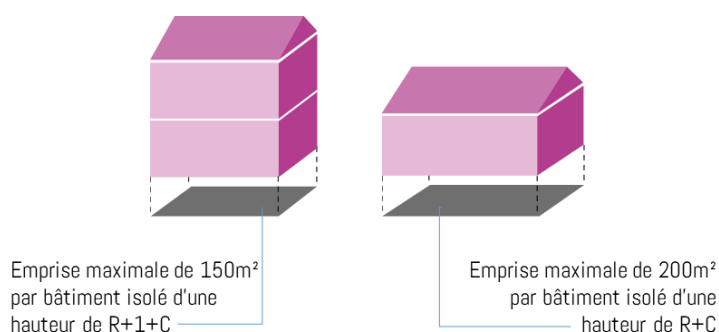


Schéma indicatif

Pour les constructions comportant un rez-de-chaussée actif, le long du linéaire identifié sur le document graphique l'emprise du rez-de-chaussée actif peut atteindre **40%** de la superficie totale du terrain. Par ailleurs, dans ce cas l'emprise par bâtiment d'un seul tenant n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans une bande de 25m depuis la voie :

Dans le cas de toiture à pente : la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout du toit** et **9 mètres au faîtage**

Dans le cas de toiture terrasse : la hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'acrotère**

Au-delà de la bande de 25m depuis la voie :

Dans le cas de toiture à pente : la hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres à l'égout du toit** et **6 mètres au faîtage**

Dans le cas de toiture terrasse : la hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres à l'acrotère**

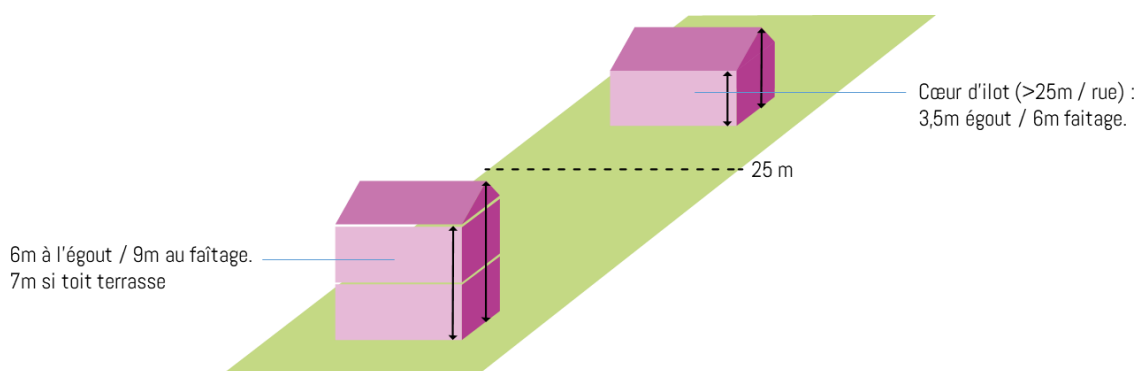


Schéma indicatif

Pour les constructions comportant un rez-de-chaussée actif le long du linéaire identifié sur le document graphique la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 1 mètre, elle est fixée à **7 mètres à l'égout du toit** et **10 mètres au faîtage**, et à **8 mètres à l'acrotère** dans le cas de toiture terrasse. Cette majoration n'est possible que si le rez-de-chaussée actif dispose d'une hauteur minimale de 3,5 mètres.

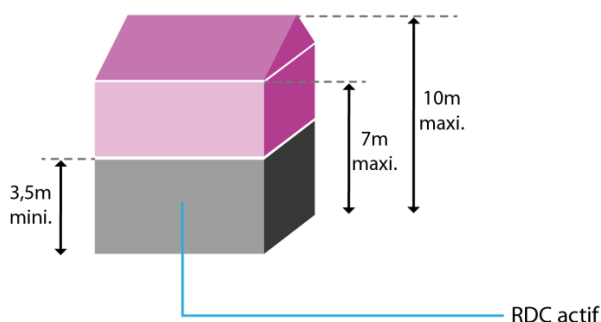
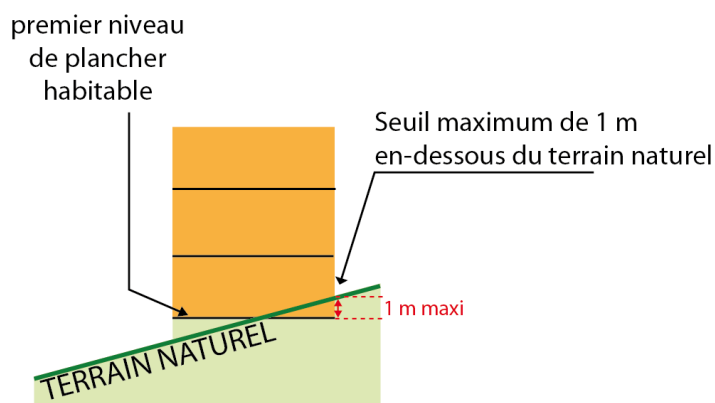


Schéma indicatif

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

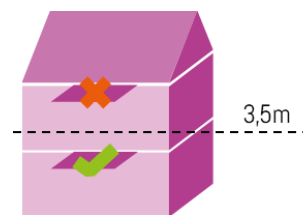
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les balcons ne doivent pas se situer à plus de 3,5 mètres du terrain naturel.

**Les éléments techniques**▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

D'autre part, des « murs à protéger » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs en pierre doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **45 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 75 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Espace paysager remarquable

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés 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 ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

Par ailleurs, des alignements d'arbres sont également identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerces et/ou activités de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher maximum.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.

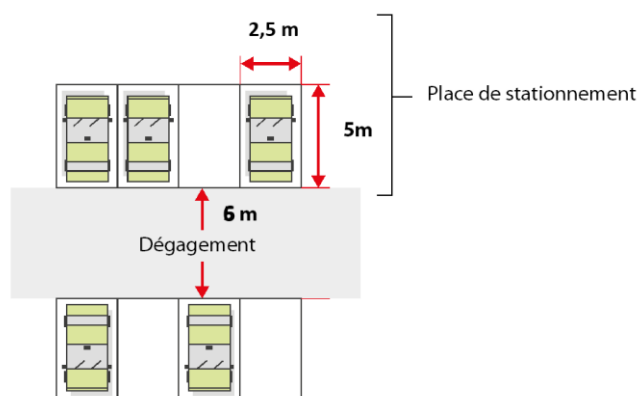
b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

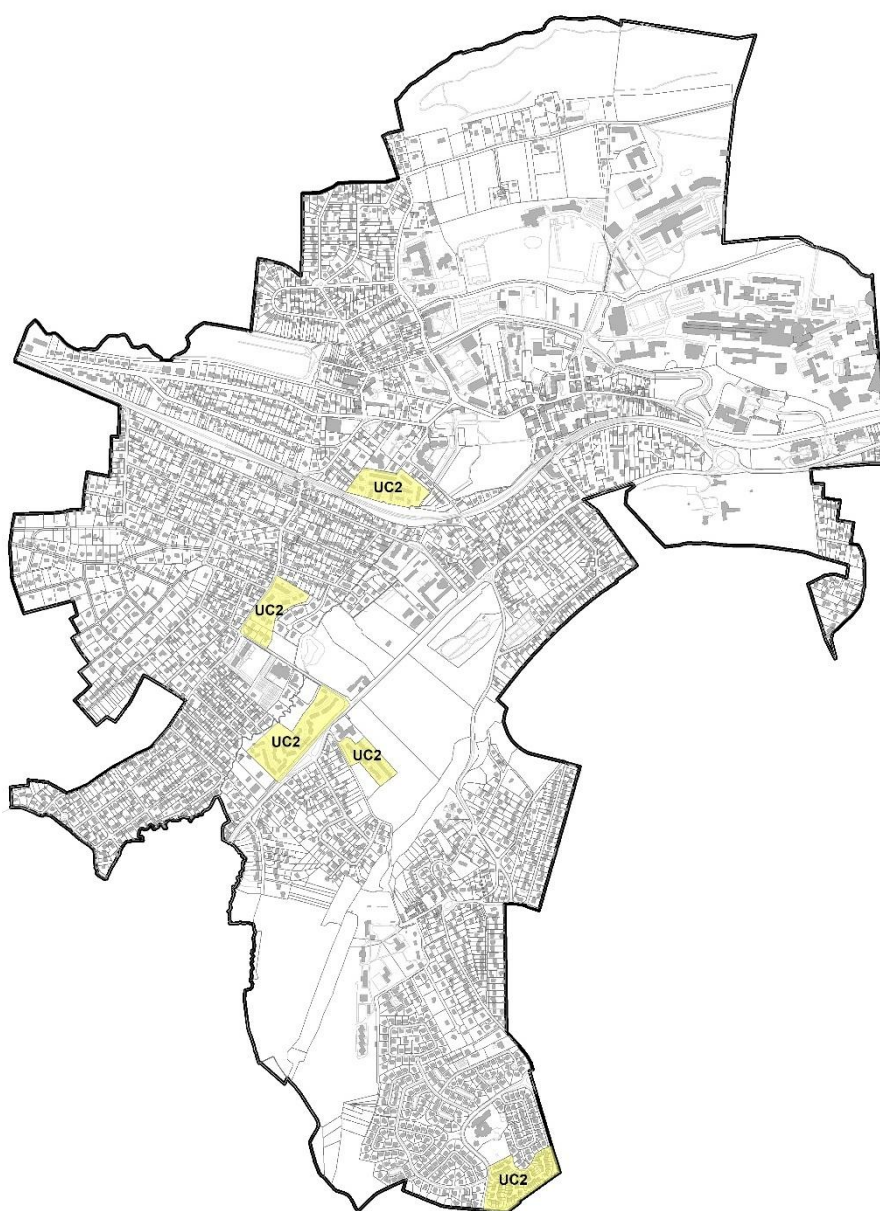
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC2

La **zone UC2** correspond aux opérations d'ensembles, sous forme de maisons groupées, avec une densité plus importante. Il s'agit d'une zone exclusivement résidentielle.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone UC2 sont interdites toute construction à destination :

- d'hébergement,
- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux,
- d'exploitation agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement sont autorisées uniquement s'il s'agit d'extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Par ailleurs, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).sont autorisées.

- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale.

Toutefois, sont autorisés :

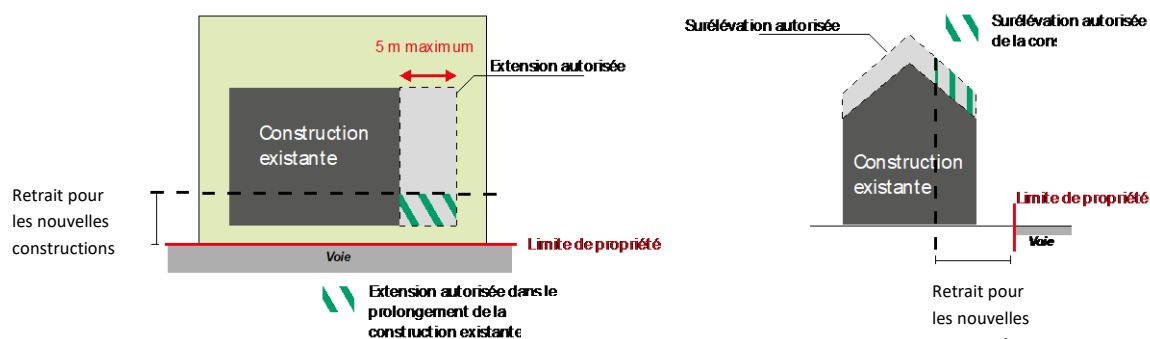
- les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ;
- le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera de :

- 2 mètres minimum si la façade en-vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- 4 mètres si la façade en-vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait du fond de parcelle de 4 mètres minimum.

Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

4- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions et annexes est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), augmentée de 25 m² au maximum.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale des extensions et annexes est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) par lot de copropriété de 25 m² au maximum.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 8 m².



5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

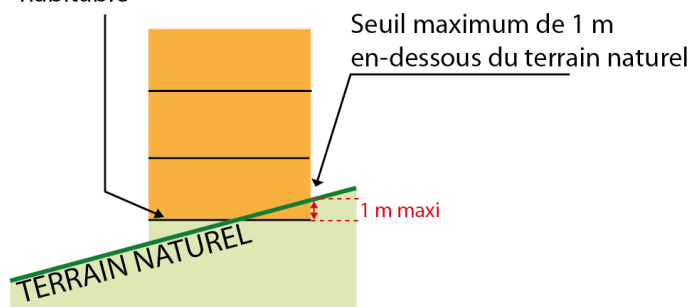
La hauteur maximale des constructions existantes doit être conservée.

La hauteur maximale des extensions est limitée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,5 mètres maximum au point le plus haut.

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.

premier niveau
de plancher
habitable



Le dessin a un caractère illustratif

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

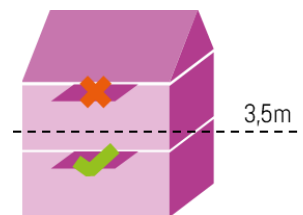
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les balcons ne doivent pas se situer à plus de 3,5 mètres du terrain naturel.

**Les éléments techniques**▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

D'autre part, des « murs à protéger » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs en pierre doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

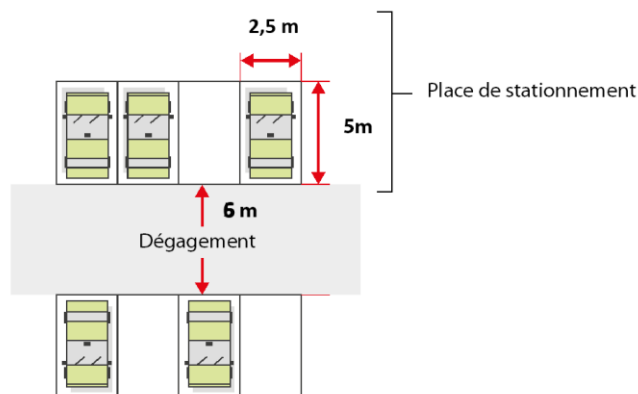
Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
 - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
 Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

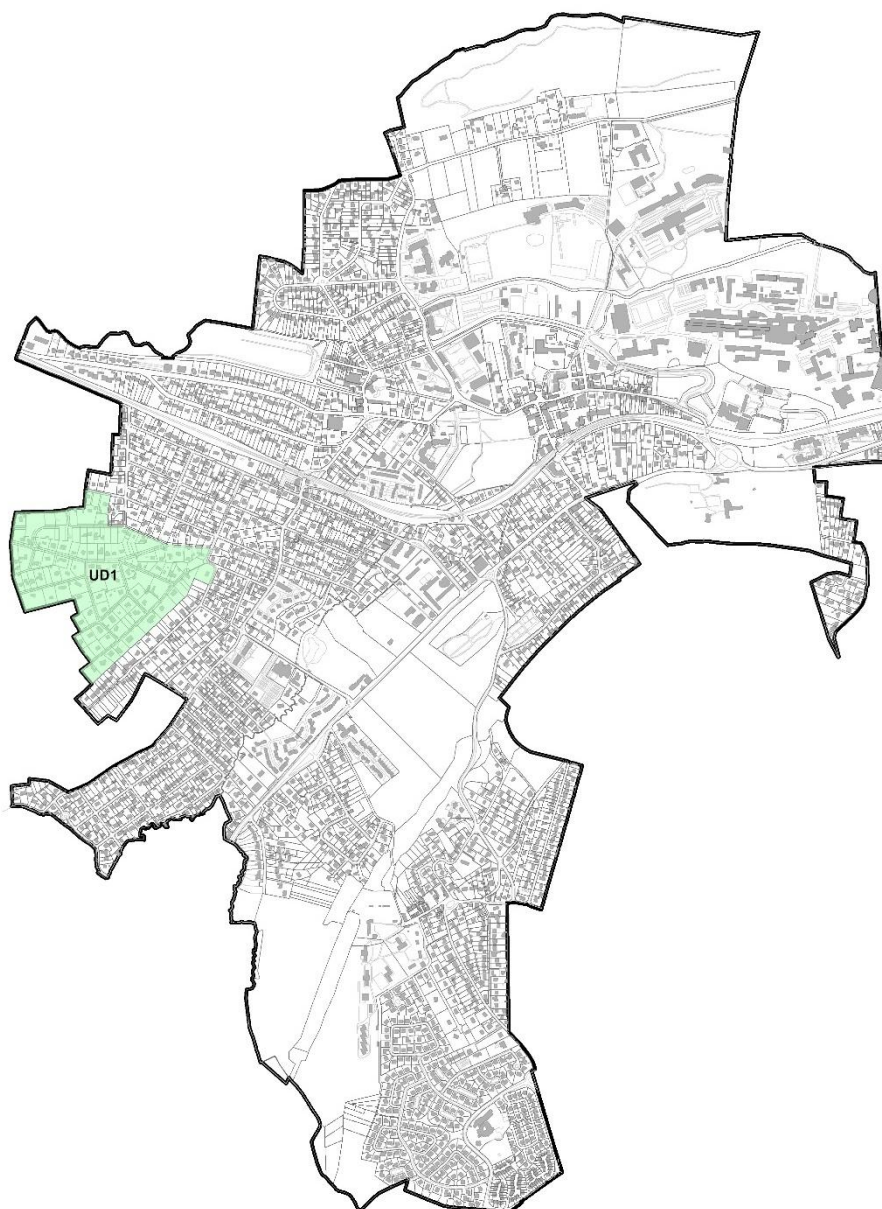
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD1

La **zone UD1** correspond au quartier d'habitat pavillonnaire du plateau de la Hacquinière

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone UD1 sont interdites toute construction à destination :

- de commerce et d'activités de services,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux,
- d'exploitation agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède **20 %** peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait à **14 mètres** minimum de l'axe de la rue.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de **10 mètres** minimum de l'alignement.

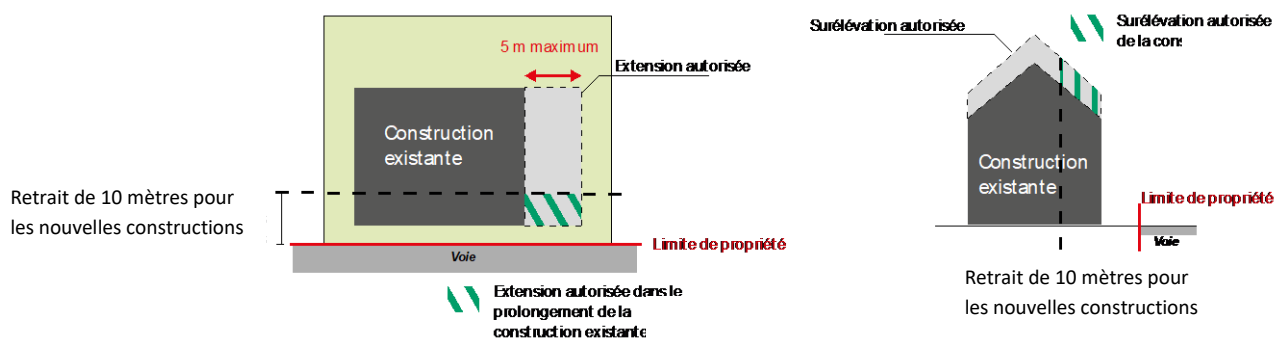
Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Les constructions annexes à destination de garage peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres dans le cas d'un terrain à pente.

3- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



5- Lorsque le terrain est bordée par plusieurs voies, un retrait inférieur à 10 mètres est permis en vis-à-vis de l'une des voies. Toutefois un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

La distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de **4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues directes. La notion de vue directe et les modalités de calcul sont précisées dans l'*annexe définition* du présent règlement

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain de **15 mètres** minimum.

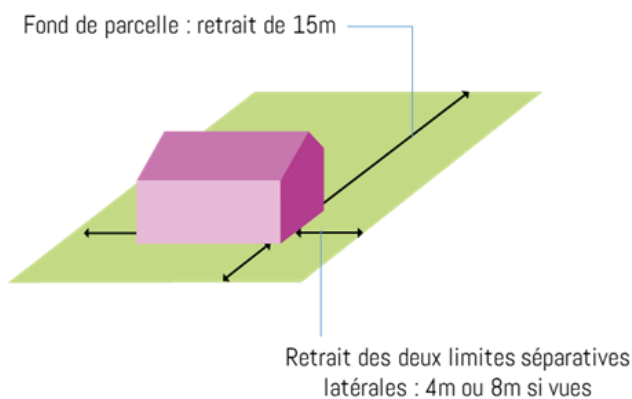


Schéma indicatif

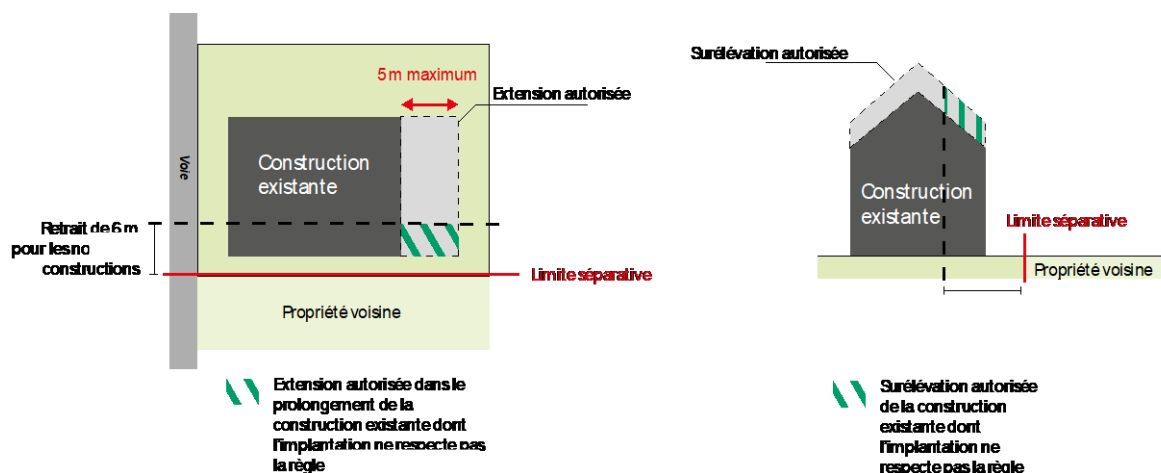
Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas.



5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

7- Dans le cas d'un terrain existant à la date d'approbation du présent règlement ayant au droit de la construction une largeur inférieure à 16 mètres une implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée.

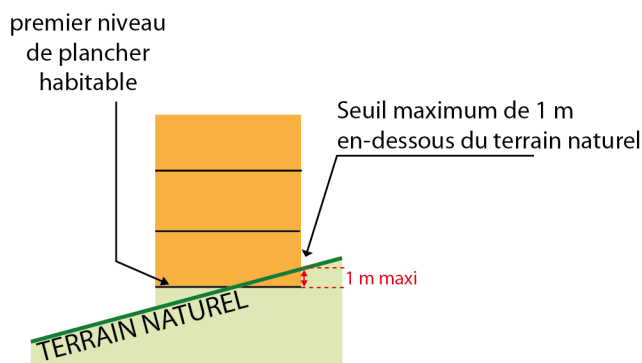
3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à

- **8 mètres minimum** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de vue directe,
- **12 mètres minimum** si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues directes,
- **16 mètres minimum** si les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **13 %** de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes de toutes natures est limitée à **3%** de la superficie du terrain dans la limite d'une surface totale maximum de **20m²**.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit, **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses et **9 mètres** au faîtage.

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

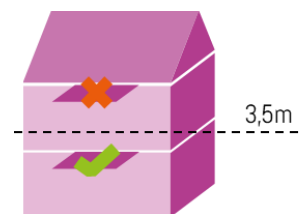
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les balcons ne doivent pas se situer à plus de 3,5 mètres du terrain naturel.

**Les éléments techniques**▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 0,60 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 0,60 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent être conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé indépendamment de la construction par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **70 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservés en espaces de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **80%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Un minimum de 200m² de pleine terre par logement présent (existant ou créé) sur le terrain, hors espaces de stationnement doit être préservé.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

L'obligation de 200 m² de pleine terre par logement ne s'impose pas lorsque le projet ne concerne que l'aménagement et/ou l'extension d'une construction existante à destination de logement à la date d'approbation du PLU sans création de nouveau logement.

Un arbre est imposé pour 75 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

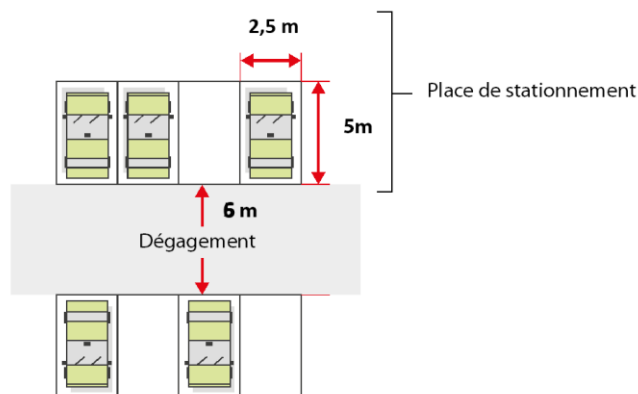
- a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

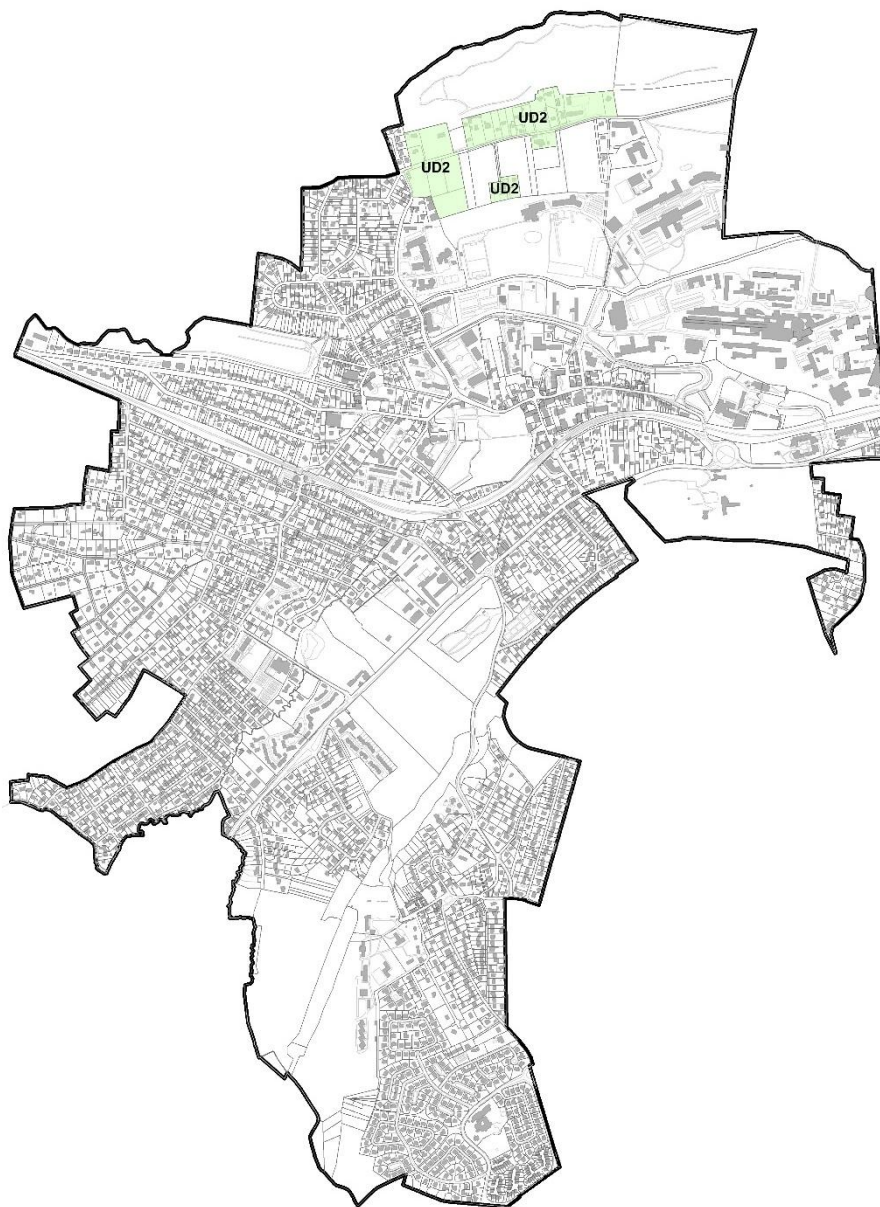
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD2

La **zone UD2** correspond au quartier de la Guyonnerie, un quartier pavillonnaire exclusivement résidentiel. Cette zone, peu dense, se situe en lisière de forêt et forme une transition paysagère entre la ville et la forêt. La présence de fortes pentes caractérise aussi cette zone.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone UD2 sont interdites toute construction à destination :

- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux,
- d'exploitation forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

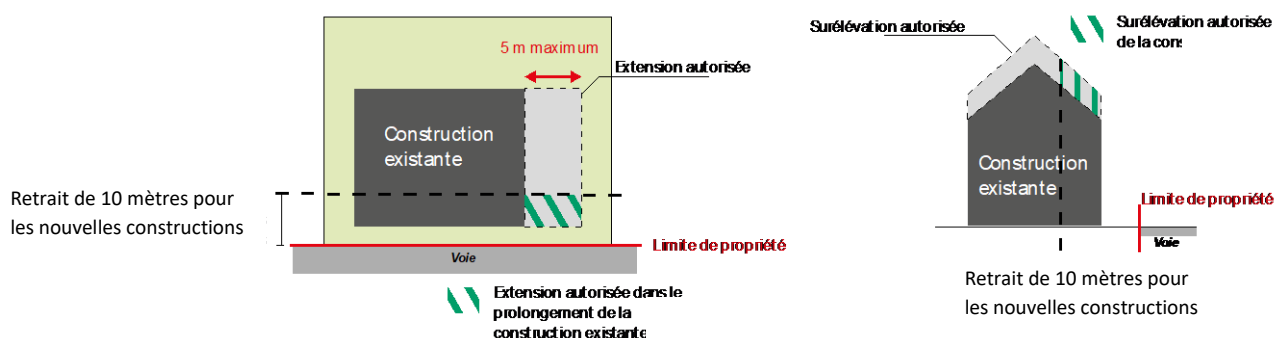
1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de **10 mètres** minimum de l'alignement des voies.

Règles particulières

- 1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.
- 2- Les constructions annexes à destination de garage peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres dans le cas d'un terrain à pente.
- 3- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.
- 4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



5- Lorsque le terrain est bordée par plusieurs voies un retrait inférieur à 10 mètres est permis en vis-à-vis de l'une des voies. Toutefois un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

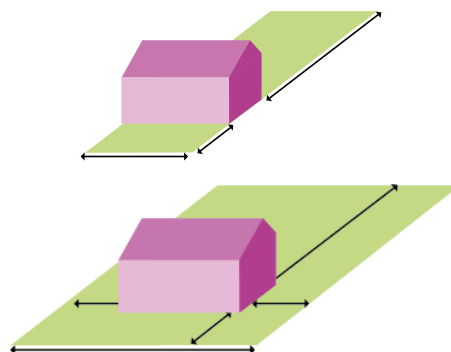
Dans une bande de 25m depuis la voie :

- Pour les terrains existants:

Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue : l'implantation est possible sur les 2 limites séparatives latérales

Pour les terrains de plus de 13 m de largeur de façade sur rue : l'implantation est obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales

Schémas indicatifs



- Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) :

L'implantation est obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales

Dans tous les cas :

- le retrait est obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande de 25m depuis la voie :

L'implantation est obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives.

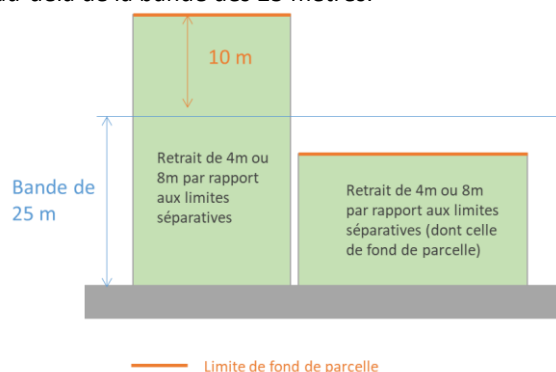
Distances de retrait :

Retrait des limites séparatives latérales :

- **4 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Retrait de la limite de fond de parcelle :

- **10 mètres** minimum. Cette règle ne s'applique qu'au-delà de la bande des 25 mètres.

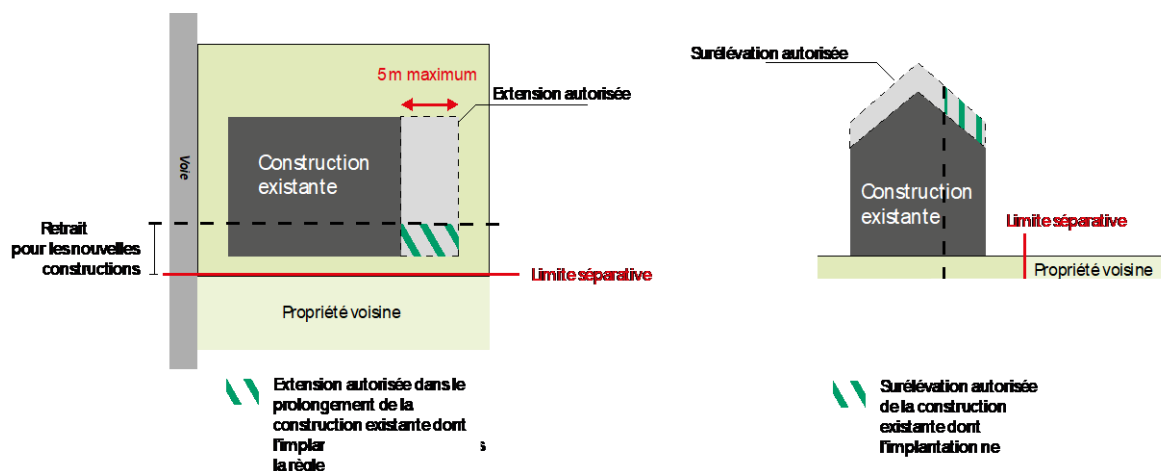


Retrait spécifique par rapport à la zone N, mentionné sur le document graphique :

- **20 mètres** minimum

Règles particulières

- 1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.
- 2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.
- 3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas.



- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implantent sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.
- 6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à :

- **8 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **16 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

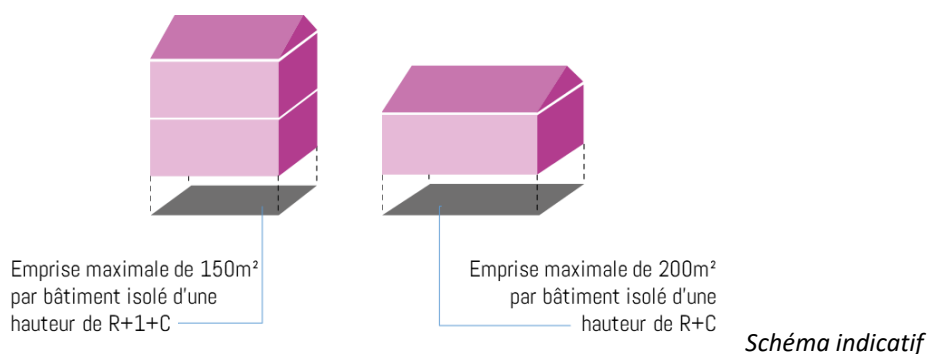
- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Constructions principales :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **13 %** de la superficie totale du terrain.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 150 m² par bâtiment d'un seul tenant. Cette emprise par bâtiment d'un seul tenant peut être portée à 200 m² si la hauteur de la construction est limitée à 3,5m à l'égout / 6m au faîtage sur au moins 50 m² de l'emprise.



Constructions annexes :

L'emprise au sol maximale des constructions annexes de toutes natures est limitée à **3%** de la superficie du terrain dans la limite d'une surface totale maximum de **20m²**.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans une bande de 25m depuis la voie :

Dans le cas de toiture à pente : la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout** du toit et **9 mètres au faitage**

Dans le cas de toiture terrasse : la hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'acrotère**

Au-delà de la bande de 25m depuis la voie :

Dans le cas de toiture à pente : la hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres à l'égout** du toit et **6 mètres au faitage**

Dans le cas de toiture terrasse : la hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres à l'acrotère**

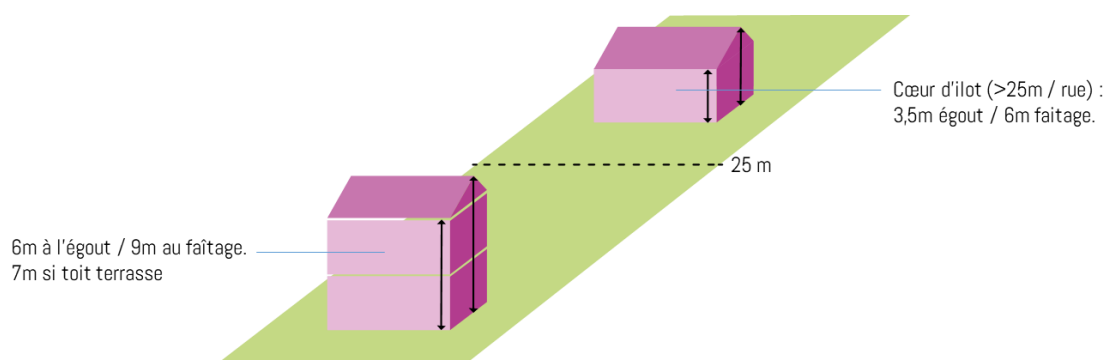
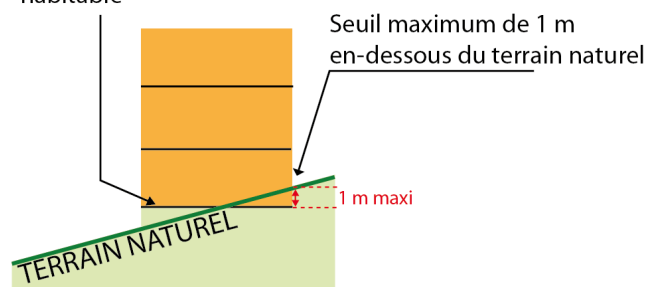


Schéma indicatif

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.

premier niveau
de plancher
habitable



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ Les façades

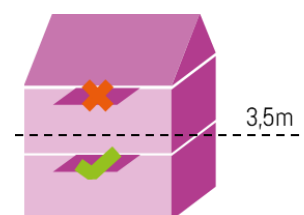
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les balcons ne doivent pas se situer à plus de 3,5 mètres du terrain naturel.



Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **70 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **80%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- un minimum de 200m² de pleine terre par logement présent (existant ou créé) sur le terrain, hors espaces de stationnement doit être préservé.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

L'obligation de 200 m² de pleine terre par logement ne s'impose pas lorsque le projet ne concerne que l'aménagement et/ou l'extension d'une construction existante à destination de logement à la date d'approbation du PLU sans création de nouveau logement.

Un arbre est imposé pour 75 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

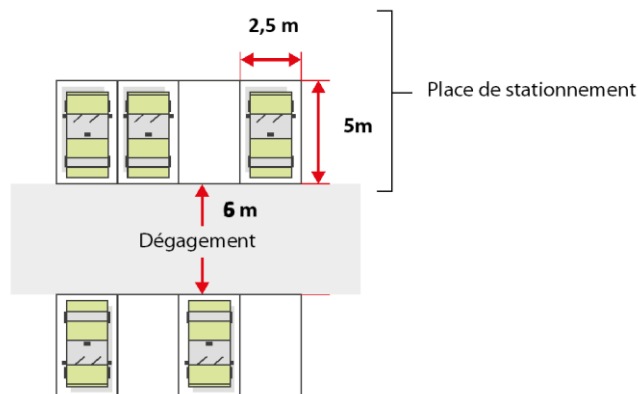
- a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

1,2 litres/s/ ha.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

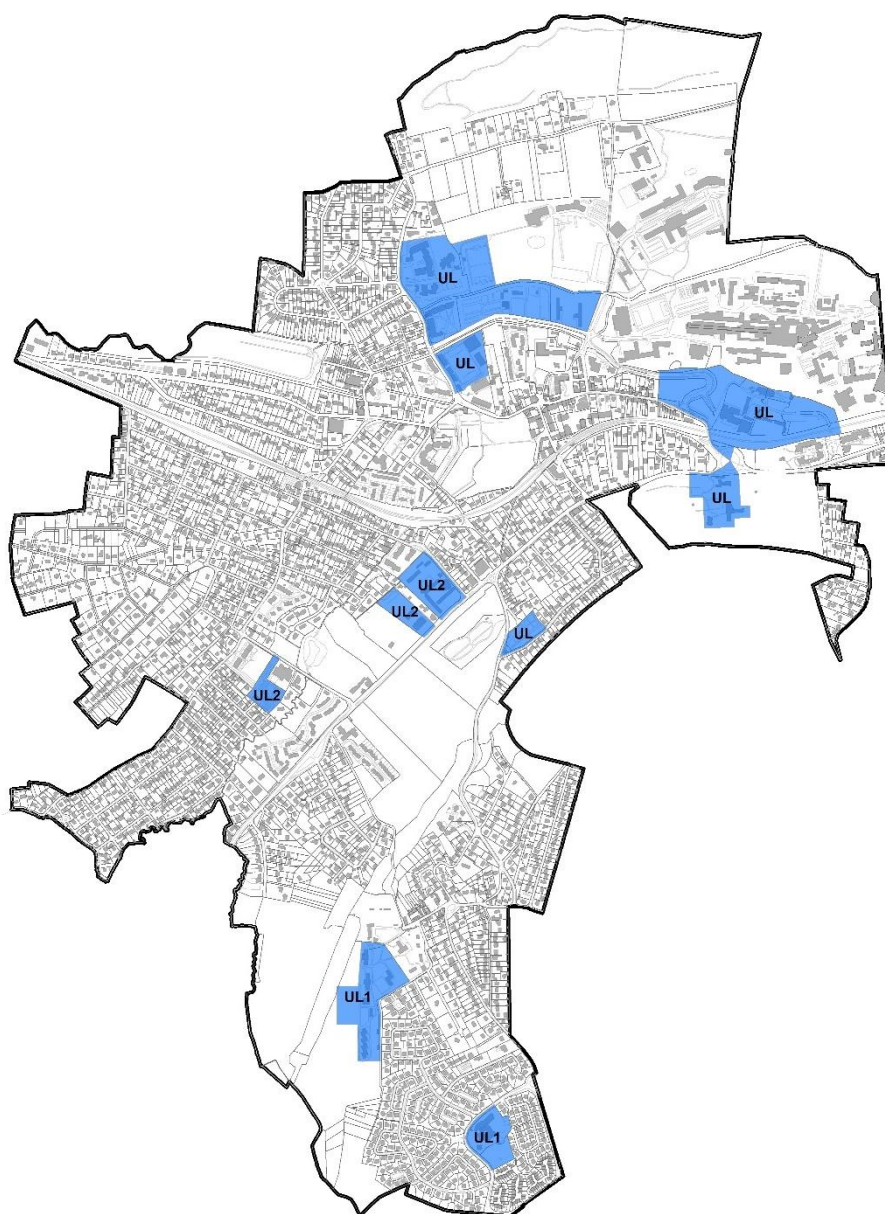
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

La **zone UL** regroupe les principaux secteurs d'équipements de la commune. Cette zone se divise en 3 secteurs, à savoir la zone UL sur la plupart des emprises d'équipements, le secteur UL1 pour les équipements présents au sein du quartier de Montjay et le secteur UL2 pour l'école et l'Institut et Centre d'Optométrie (ICO) situés route de Chartres.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone UL sont interdites toute construction à destination :

- de commerce et d'activités de services,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux,
- d'exploitation agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logements de gardien uniquement
- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Rappels :

La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRC/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est consultable dans les annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par des zones de sensibilité archéologique. Ces zones sont délimitées sur un plan en annexe du PLU. Ce plan reflète l'état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans les zones n'ayant pas fait l'objet de recherches.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

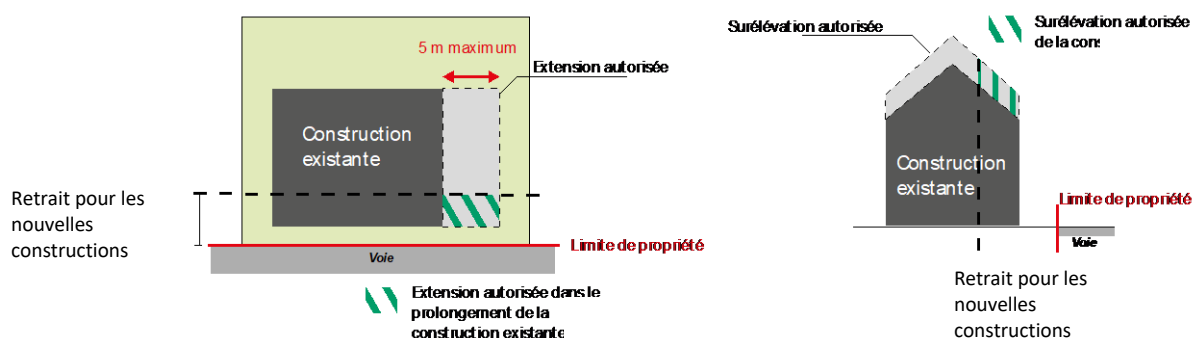
Les constructions doivent s'implanter en retrait à **9 mètres** minimum de l'axe des voies.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



4- Lorsque le terrain est bordée par plusieurs voies un retrait inférieur est permis en vis-à-vis de l'une des voies. Toutefois un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport à l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées de manière libre : en retrait des limites séparatives ou sur une ou deux limites séparatives.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites concernées.

Distances de retrait :

- **3 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **6 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

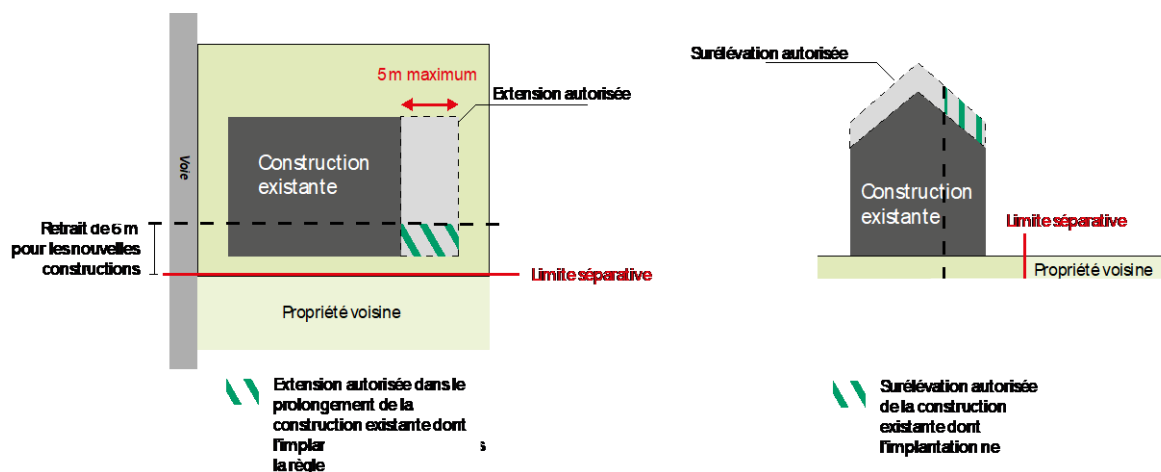
Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas.



5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à

- **3 mètres minimum** si la façade en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **6 mètres minimum** si au moins une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes

Règles particulière

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **30 %** de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

En zone UL

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au point le plus haut

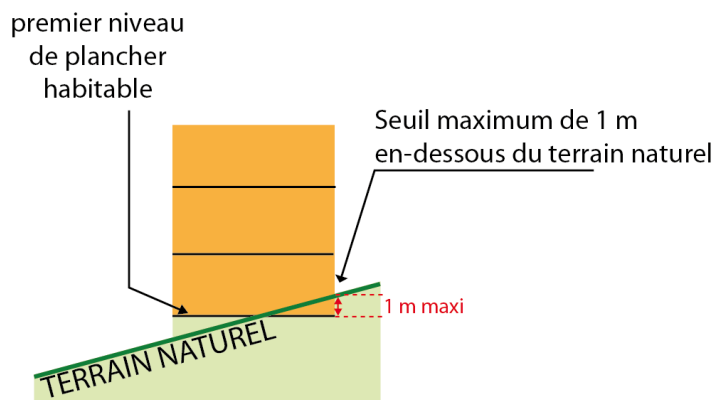
En sous-secteur UL1

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au point le plus haut

En sous-secteur UL2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **40 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- un minimum de 200m² de pleine terre par logement présent (existant ou créé) sur le terrain, hors espaces de stationnement doit être préservé.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Espace paysager remarquable

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés 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 ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination de logement :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

- 1 place pour 6 chambres au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.

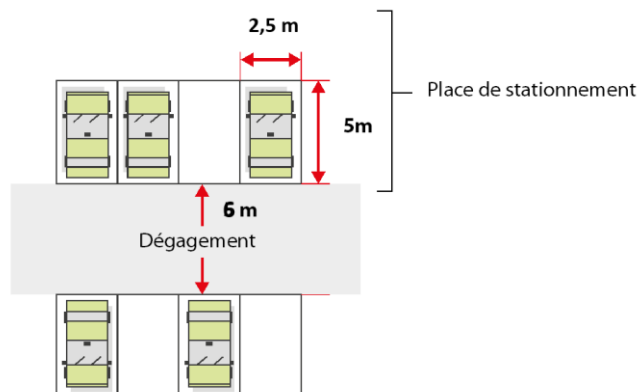
b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

La **zone UM** correspond au tissu ancien situé au cœur du quartier de Montjay. Cet ensemble historique présente un aspect patrimonial important et des formes urbaines typiques de vieux villages franciliens.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Rappel :

Une partie de la zone est concernée par des zones de sensibilité archéologique. Ces zones sont délimitées sur un plan en annexe du PLU. Ce plan reflète l'état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans les zones n'ayant pas fait l'objet de recherches.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

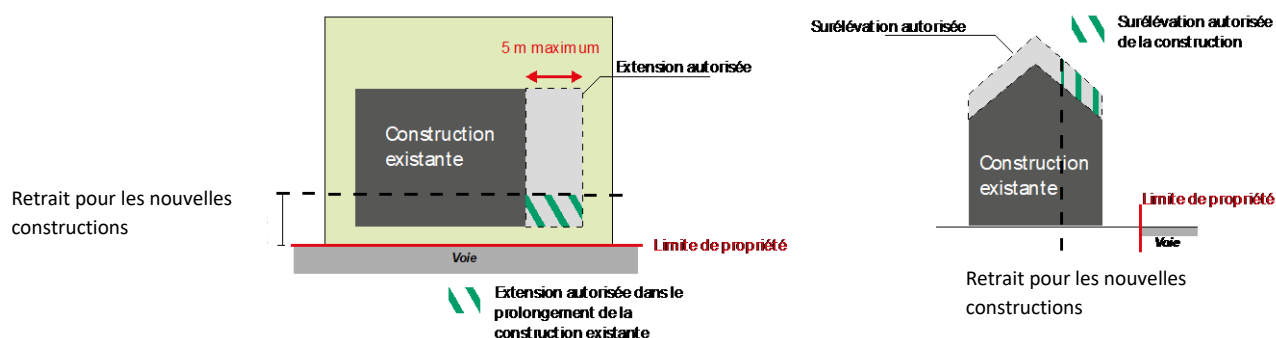
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à **4 mètres** minimum de l'alignement des voies.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les terrains présentant jusqu'à 13m de largeur de façade sur rue : l'implantation est obligatoire sur les 2 limites séparatives latérales

Pour les terrains de plus de 13m de largeur de façade sur rue : l'implantation est libre (en retrait, ou sur une ou sur 2 limites séparatives latérales)

Dans tous les cas : le retrait est obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.

Distances de retrait :

- $R(\text{retrait}) = H/2$ (la moitié de la hauteur de façade), avec un minimum de **4 mètres** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- $R(\text{retrait}) = H$ (hauteur de façade), avec un minimum de **8 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

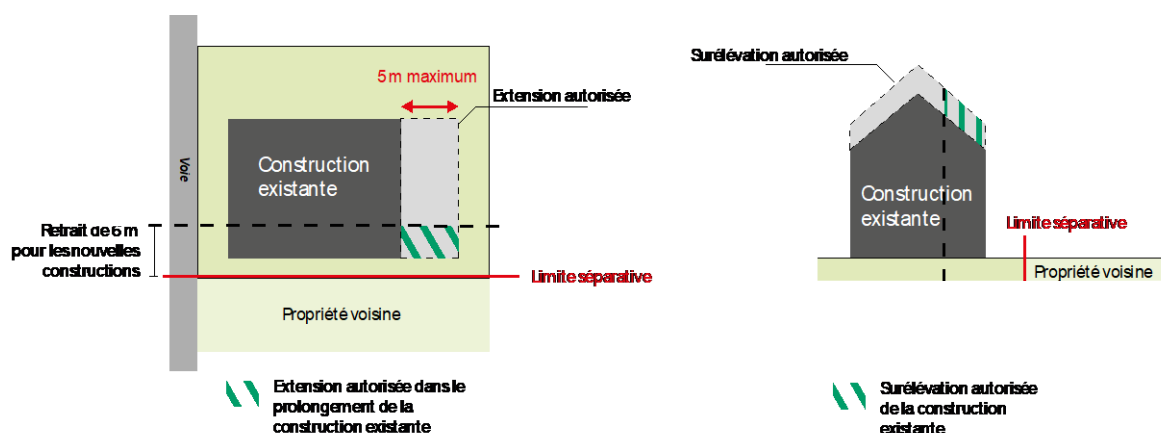
Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à

- **6 mètres minimum** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **12 mètres minimum** si au moins une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **30 %** de la superficie totale du terrain.

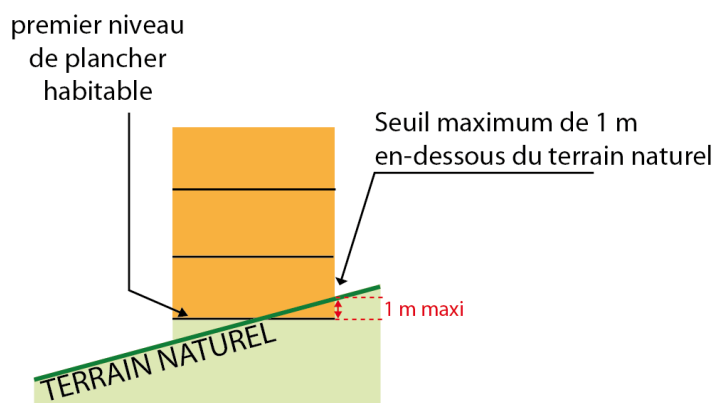
L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage.

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

D'autre part, des « murs à protéger » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs en pierre doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **50 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerces et/ou activités de services :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m²** de surface de plancher maximum.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.

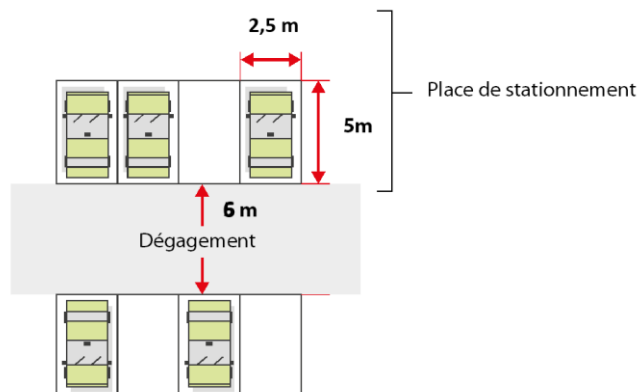
b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

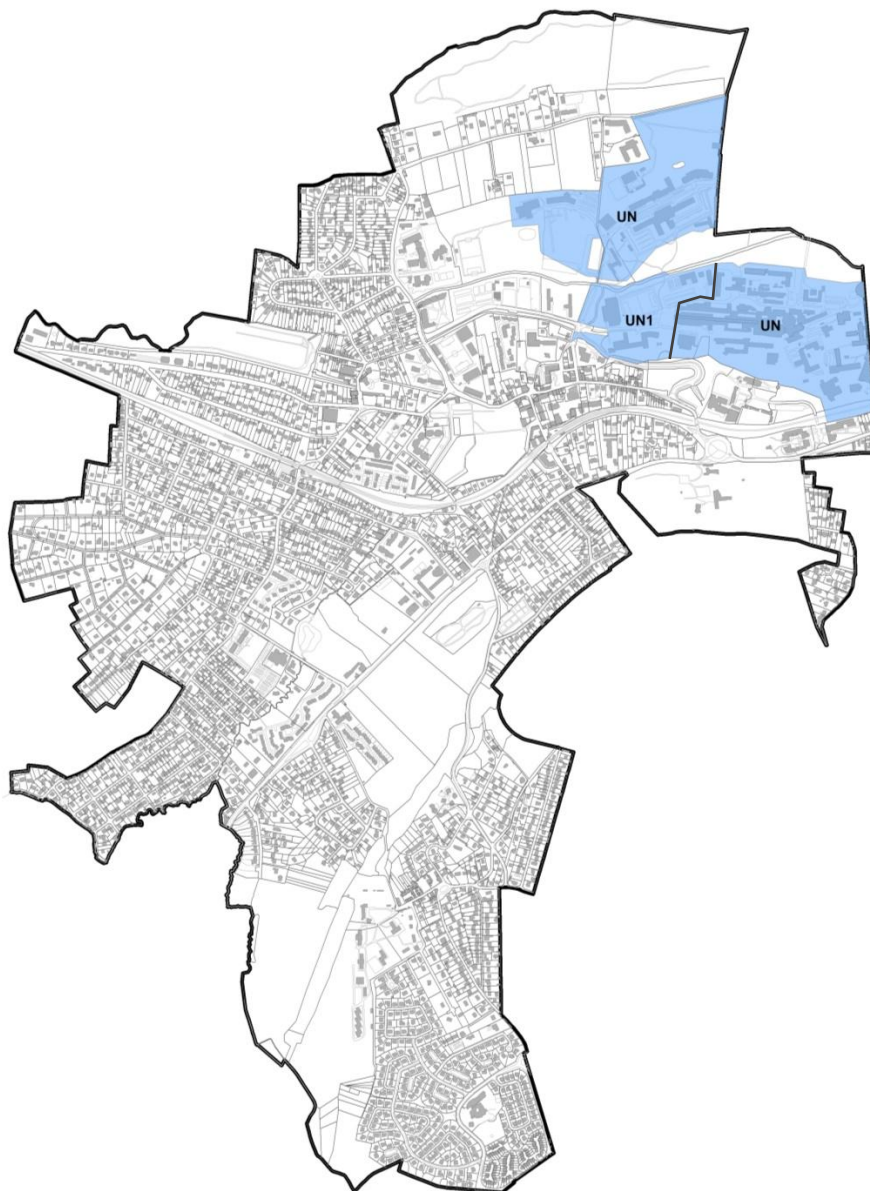
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN

La **zone UN** correspond aux terrains de l'Université.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.

Une étude a été lancée sur ce secteur dans le cadre du transfert d'une partie de l'Université sur le plateau et a aboutie à la création d'un sous-secteur spécifique (la zone UN1). L'objectif à terme est de développer un quartier mixte entre l'Université, des logements, des équipements, des activités, etc.

Ce secteur est concerné par le CDT « Paris-Saclay territoire sud ». Il identifie spécifiquement l'Université comme site d'accueil potentiel de logements familiaux.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour la zone UN sont interdites toute construction à destination :

- de commerce et d'activités de services,
- de logement sauf celles visées au 2/ ci-dessous,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, sauf celles visées au 2/ ci-dessous,
- d'exploitation agricole et forestière,

Pour la zone UN1 sont interdites toute construction à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Pour la zone UN :

- Les constructions à destination de logement, à condition qu'elles correspondent uniquement à des logements de gardien.
- Les constructions à destination d'industrie et de bureau, à condition d'être en lien avec les activités de l'Université

Pour les zones UN et UN1 :

- Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Rappel :

La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRC/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est consultable dans les annexes du PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

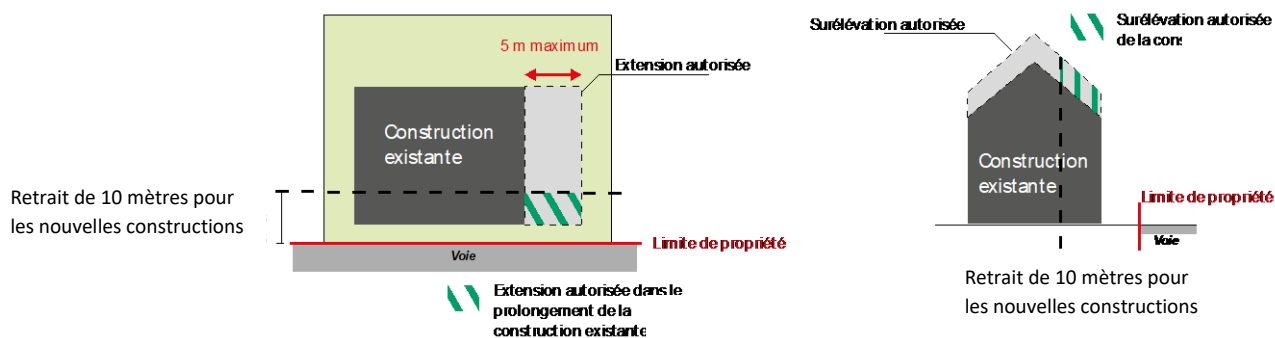
Les constructions doivent s'implanter en retrait à **9 mètres** minimum de l'axe des voies.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



4- Lorsque le terrain est bordée par plusieurs voies un retrait inférieur à 10 mètres est permis en vis-à-vis de l'une des voies. Toutefois un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées de manière libre : en retrait des limites séparatives ou sur une ou deux limites séparatives.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites concernées.

Distances de retrait :

- **3 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **6 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

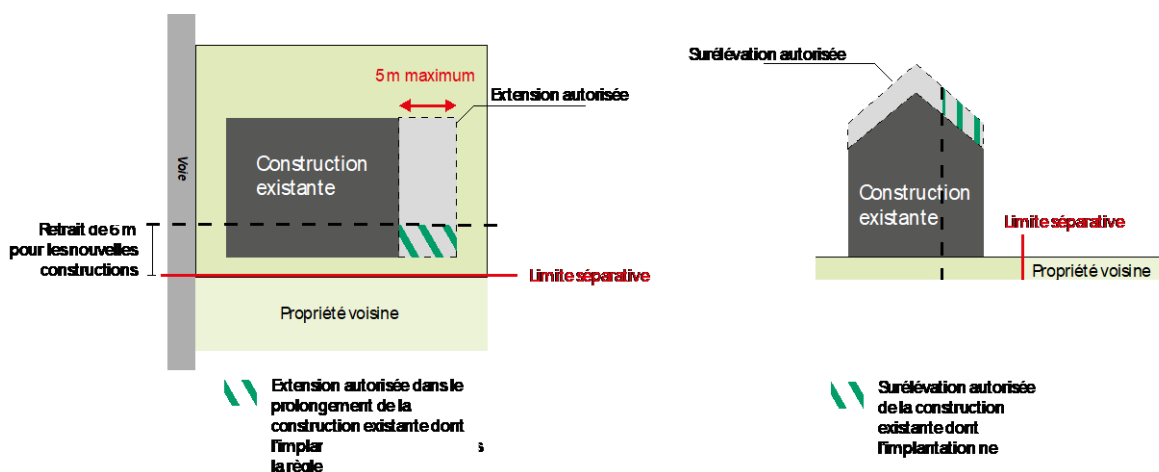
Règles particulières

1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Les piscines extérieures s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.

7- Dans le cas d'un terrain existant à la date d'approbation du présent règlement ayant au droit de la construction une largeur inférieure à 16 mètres une implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être égale à

- **3 mètres minimum** si la façade en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **6 mètres minimum** si au moins une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à **30 %** de la superficie totale du terrain.

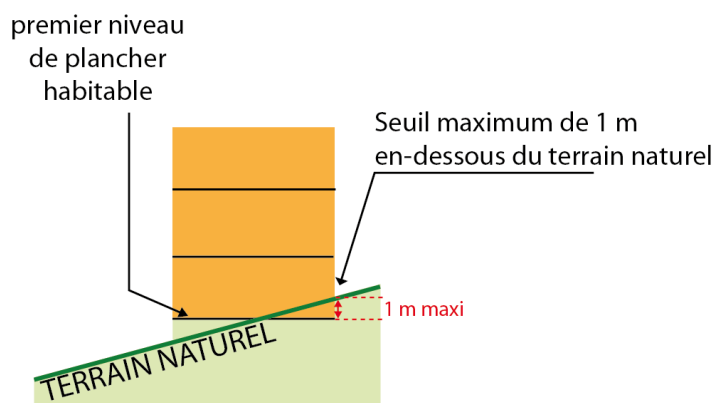
L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au point le plus haut.

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Le dessin a un caractère illustratif

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent être conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu doit être remplacé par une essence équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **40 %** au moins de la superficie du terrain doit être conservé en espace de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.
- Afin de préserver la perméabilité des sols **70%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Les dispositifs semi perméables (evergreen notamment) et les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Toitures terrasses

Au moins 50% de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts, Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.

Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge, La bande ainsi préservée ne doit être ni construite ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence (enrobés drainants, pavages perméables, dalles alvéolées...) aux espaces bitumés ou enrobés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'imposent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Espace paysager remarquable

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés 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 ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination de logement :

- 2 places par logement au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

- 1 place pour 6 chambres au minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum,
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher minimum,
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerces et/ou activités de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher maximum.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

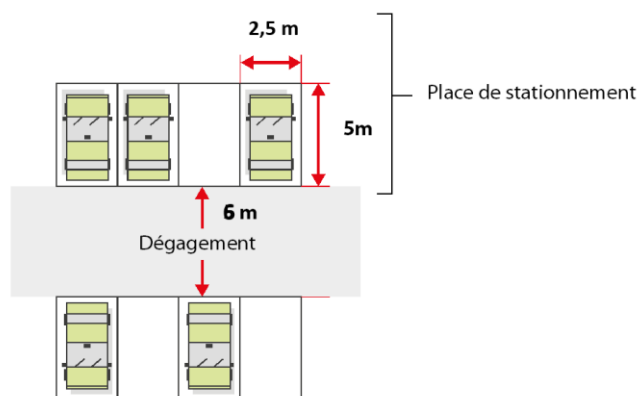
- qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une partie des terrains appartenant au ministère de la justice qui ont vocation à être urbanisé à long terme, dans la continuité des formes urbaines présentes sur le quartier.

Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdits.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sans objet

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Il n'est pas fixé de règle.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

4/ STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

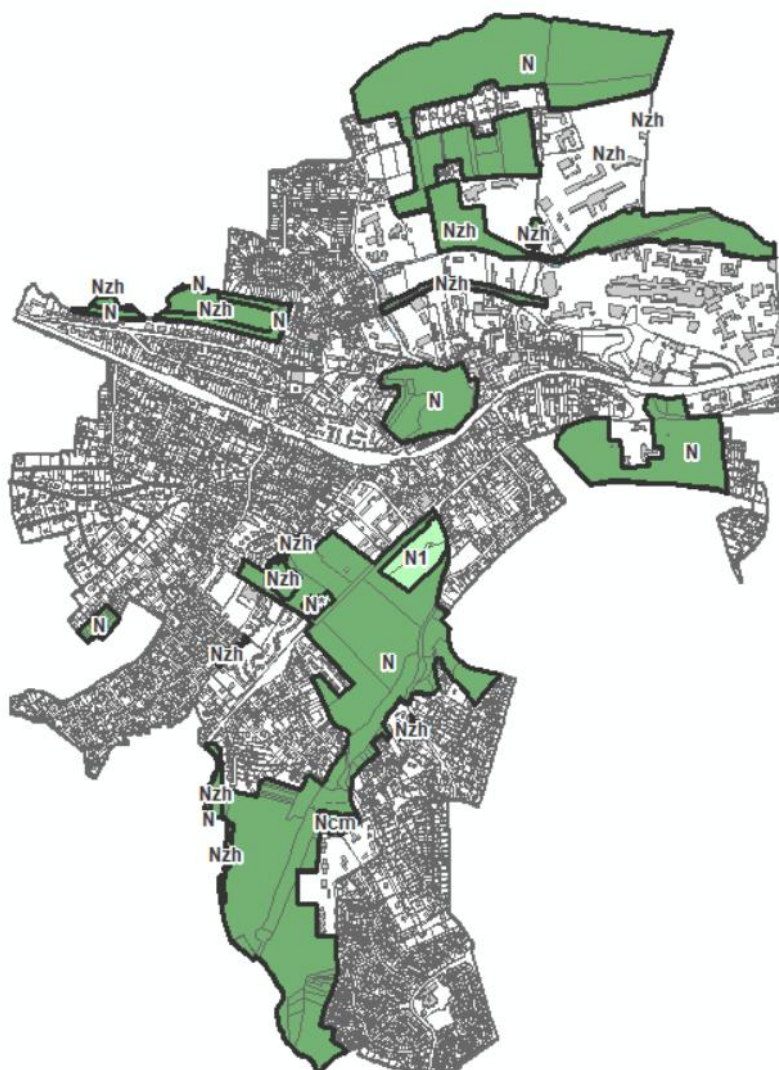
La zone N correspond aux espaces naturels présents sur le territoire communal. Ces espaces ont vocation à être pérennisés et doivent être protégés. Un sous-secteur est mis en place sur le cimetière paysager (N1).

Par ailleurs, une zone Nzh est également instaurée. Elle vise à intégrer des protections spécifiques sur les zones humides.

Un STECAL est mis en place (N*) sur le château de la Vierge pour prendre en compte la présence de cette activité (chambres d'hôtes, séminaires ...).

Un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) **Ncm** est créé sur le château de Montjay et le pavillon des amours afin de permettre leurs réhabilitations et la création d'un programme de logements au sein des bâtiments existants.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone N sont interdites toute construction à destination :

- d'habitation, sauf celles visées au 2/ ci-dessous
- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- d'hébergement touristique et hôtelier sauf celles visées au 2/ ci-dessous

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

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

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles soient situées uniquement dans la zone N*

En secteur Ncm :

- Le changement de destination en habitations des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, sans modification de leur emprise au sol et de leur hauteur à l'égout du toit ;
- Les annexes nécessaires à l'habitation, telles que le local pour la gestion des déchets, le local pour le stationnement des vélos, en veillant à leur parfaite intégration dans le site et dans le respect des autres dispositions de la zone N ;

En zone Nzh :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Rappels :

La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette. Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRC/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est consultable dans les annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par des zones de sensibilité archéologique. Ces zones sont délimitées sur un plan en annexe du PLU. Ce plan reflète l'état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans les zones n'ayant pas fait l'objet de recherches.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

En zone N :

Les constructions doivent s'implanter en retrait à **12 mètres** minimum de l'axe des voies.

En secteur Ncm :

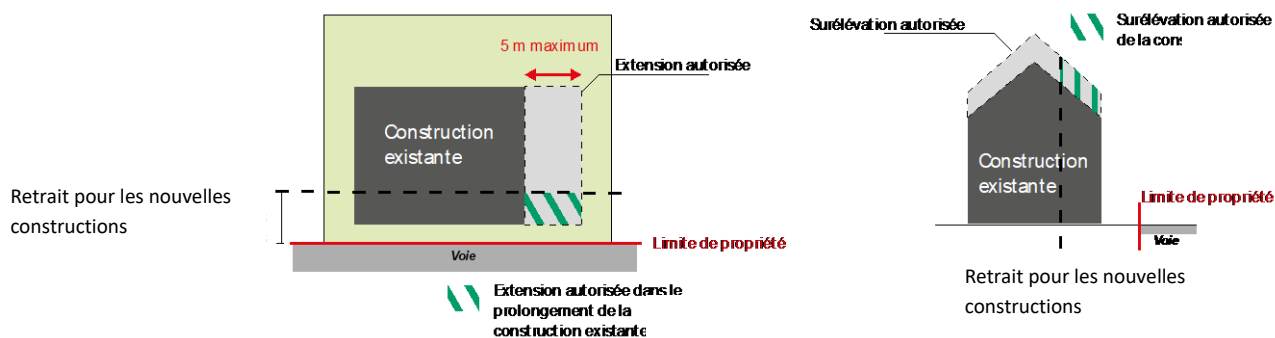
Il n'est pas fixé de règle.

Règles particulières

1- Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles. Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

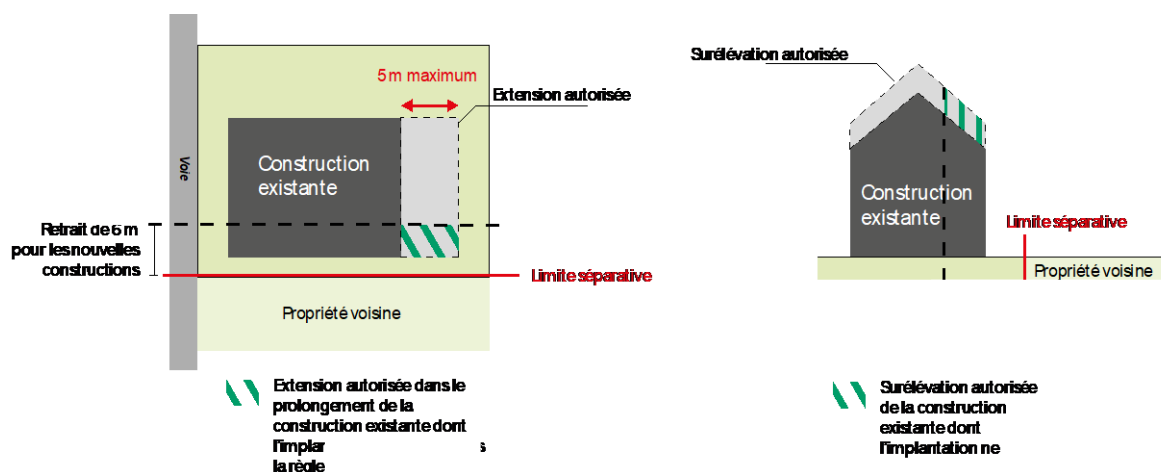
En zone N : Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

En secteur Ncm :

Il n'est pas fixé de règle.

Règles particulières

- 1- Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.
- 2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum. Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.
- 3- Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas. Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.



- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ainsi que les locaux destinés au stockage des déchets nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos s'implante sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6- Dans le cas d'un terrain existant à la date d'approbation du présent règlement ayant au droit de la construction une largeur inférieure à 16 mètres une implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

4/ L'emprise au sol des constructions

Dans la zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie totale du terrain.

En secteur N1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 3% de la superficie totale du terrain.

En secteur N* :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante au 25/06/2018

En secteur Ncm :

L'emprise au sol maximale est fixée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (03/03/2025), à laquelle s'ajoutent les emprises nécessaires à la gestion des déchets et des stationnements vélos.

Les constructions et installations, nécessaires à la gestion des déchets, à la desserte et aux stationnements, réalisées sur le secteur Ncm doivent être strictement indispensables au programme de logements. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager du site de Montjay et doivent parfaitement s'intégrer dans le site.

5/ La hauteur maximale des constructions

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

En secteur N1 et secteur N* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres (R+C).

En secteur Ncm :

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres maximum.

La hauteur maximale des constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-11 Code de l'urbanisme sur le plan de zonage ne doit pas être modifiée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

En secteur Ncm :

L'aspect extérieur du château de Montjay et l'aspect extérieur du pavillon des Amours doivent être rénovés, ravalés, réhabilités en respectant au maximum l'architecture et les façades d'origine.

L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles nécessaires à la gestion des déchets, à la desserte et aux stationnements, réalisées sur le secteur Ncm ne doit pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager du site de Montjay et doit parfaitement s'intégrer dans le site.

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La création de balcon en débord est interdite dans le volume de toiture.

▪ Les façades

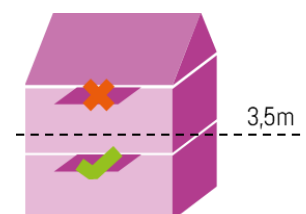
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Les balcons ne doivent pas se situer à plus de 3,5 mètres du terrain naturel.



Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin d'être harmonieusement intégré dans la construction.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret ne doit dépasser 1 mètre. Cette hauteur peut ponctuellement être supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les murs existants en pierre peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

▪ Les portails, portillons d'accès et piliers

Les portails et portillons seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement

l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsque la clôture vient en continuité d'un mur en pierre existant et conservé.

Les piliers doivent conçus en harmonie avec les autres éléments de la clôture et avoir une hauteur maximale de **2,2 mètres**.

Les éléments patrimoniaux

La démolition des « éléments bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au sein de l'OAP Patrimoine, est interdite.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Enfin, toute intervention sur ces « éléments bâtis remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

D'autre part, des « murs à protéger » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs en pierre doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

En secteur Ncm, à l'exception des surfaces d'accès, de desserte et de stationnement, l'ensemble des espaces libres du secteur doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge.

La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Protection des zones humides :

Quand une zone Nzh est limitrophe d'une parcelle en zone UA, une distance de 6 mètres minimale inconstructible depuis la limite de la zone Nzh doit être préservée. Cette bande ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Aires de stationnement

Plantation des aires de stationnement de plus de 4 emplacements : 1 arbre / 100m² de terrain affecté au stationnement

En secteur Ncm :

Les aires de stationnement seront réalisées sur les surfaces déjà imperméabilisées existantes sur le site; à défaut, elles doivent être perméables.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Plus spécifiquement, les espaces verts et les bordures de cours d'eau doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée). Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et prohibant les espèces invasives (cf. listes des espèces végétales à privilégier et à éviter en annexe).

Espace paysager remarquable

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés 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 ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination de logements :

Uniquement dans le secteur Ncm :

- il est exigé 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 et 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.
- Il est également exigé 1 place pour 3 logements pour les visiteurs.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics :

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

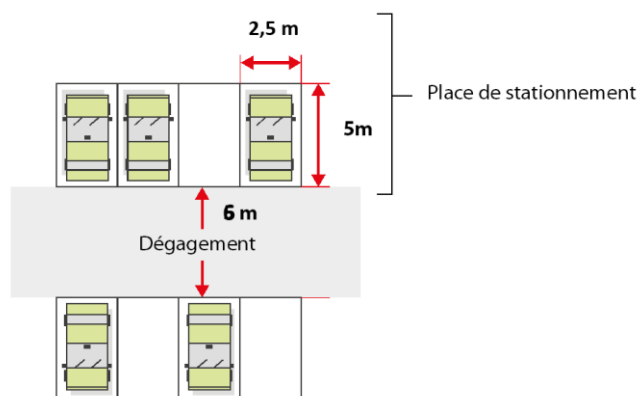
Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 50m² de surface de plancher.
 - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
 Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule. Dans le secteur Ncm, une largeur minimale de 5 mètres pourra être retenue dans le cas d'une voirie existante.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 %.

Au-delà des 5 premiers mètres, les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à destination d'activités de services, de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera réalisé a minima une place pour 10 employés

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les *accès* sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à apporter la moindre gêne et à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. La largeur de l'*accès* doit être de 3 mètres minimum. Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des *accès* existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018).

Sauf dans le cas d'opérations de grandes ampleurs, justifiant plusieurs accès, le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

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

Les chemins d'accès

Les caractéristiques des *chemins accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En cas de création d'un ou plusieurs *chemins d'accès*, ceux-ci devront présenter les caractéristiques suivantes : (ces caractéristiques s'imposent pour les chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage. Cf. définition en annexe).

- Pour toute opération conduisant à la création d'au moins un logement : l'emprise du *chemin d'accès* créé doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le secteur Ncm, les chemins d'accès seront réalisés en priorité sur les espaces d'accès existants. Le dimensionnement de ces chemins pourra être réduit à 5 mètres de largeur.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Assainissement

Sur la commune le réseau public d'assainissement **est un réseau séparatif**. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux réseaux distincts.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément au Règlement Sanitaire Départemental et aux prescriptions du règlement du SIAHVV.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. En ce qui concerne les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVV, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un prétraitement par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné avant le rejet des eaux de ruissellement du parking au collecteur d'eaux usées.

Les eaux issues des locaux d'ordures ménagères devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (cf. règlement du SPANC en annexe du PLU) devront être installées.

Eaux Pluviales, eaux de ruissellement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés: puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins (cf. guide sur la prise en compte des eaux pluviales en annexe du PLU). **La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

Dans ce cadre, il est préférable de réaliser une étude de conception auprès d'un professionnel spécialisé.

Cette étude a pour but d'une part de s'assurer de la compatibilité avec l'infiltration et d'autre part de dimensionner et d'implanter le (ou les) puits d'infiltration.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres/s/ ha.

De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

En secteur Ncm, une solution la plus optimale possible pour le stockage et la collecte des déchets sera recherchée en lien avec le gestionnaire du ramassage avec une préférence pour la collecte enterrée.

3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

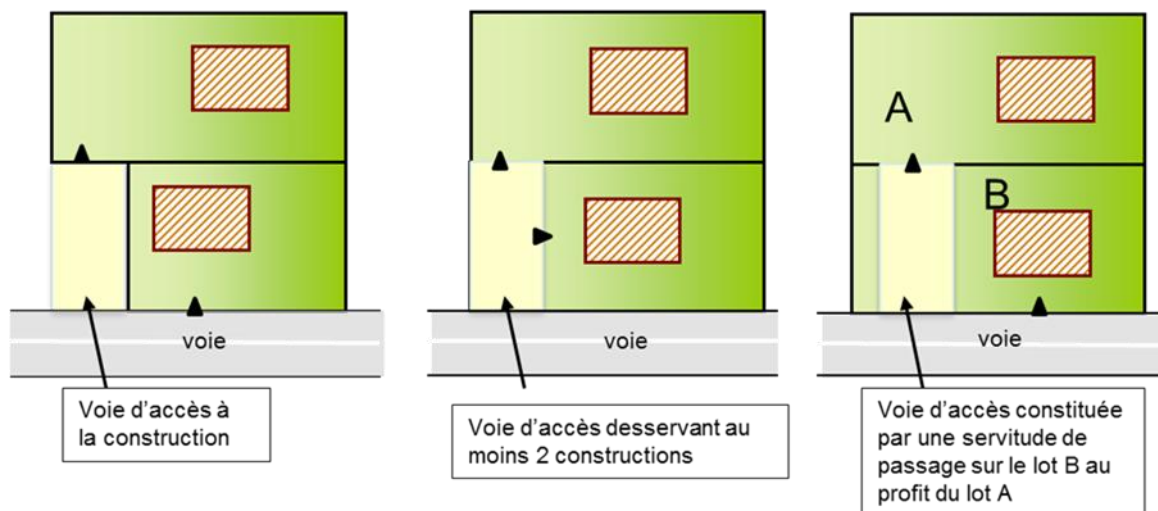
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et respecter, dans la mesure du possible, les préconisations faites dans le document : « panneaux solaires, principes d'implantations » des annexes informatives du présent PLU.

DÉFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère

L'acrotère désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

L'affouillement de sol consiste en l'extraction de terre ou en modification du nivellement existant du sol. L'exhaussement consiste en l'opération inverse.

Alignement

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Balcons

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps. Au titre du présent règlement, un balcon est créateur de vues directes.

Clôtures

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public. Elle nécessite une déclaration préalable pour toute élévation ou modification.

Constructions

Travaux, bâtiment, équipement, etc. entrant dans le champ d'application des autorisations de construire et d'occuper le sol, quelle qu'en soit la destination ou l'affectation, même ne comportant pas de fondation, et tout ouvrage ou installation, impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou un surplomb du sol.

Au titre du présent règlement, les constructions nouvelles comportent la création ex-nihilo d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle installation, les travaux sur les constructions existantes, les extensions et les surélévations des constructions existantes, qu'elles soient principales ou annexes.

Constructions annexes

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée au logement ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois, les réserves, les celliers, etc.
- être une construction non contiguë à une construction principale.

La contiguïté s'apprécie sur les éléments des bâtiments effectivement en contact.

Les constructions annexes ont la destination correspondante à la destination d'une construction principale. Elles peuvent être créatrices de surface de plancher au titre du Code de l'urbanisme.

Constructions existantes

Toute construction existante avant l'obligation d'obtention d'un permis de construire ou toute construction autorisée par une autorisation d'urbanisme et édifiée régulièrement au regard de celle-ci avant la date d'entrée en vigueur du PLU ou depuis son entrée en vigueur.

Destinations et sous-destinations

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **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.

- **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.

- **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.

- **Artisanat et commerce de détail :**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **Restauration :**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **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.

- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **Hébergement hôtelier et touristique :**

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **Cinéma :**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Locaux et bureaux accueillant du public 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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés:**

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.

- **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.

- **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.

- **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 piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- Entrepôt:

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- Bureau :

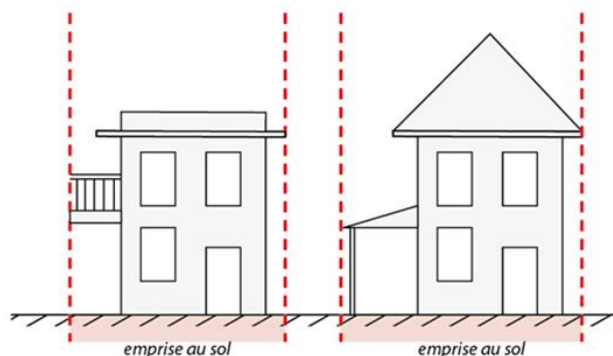
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- 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.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.



Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux ainsi que les piscines extérieures.

Espace boisé classé

Arbres isolés, haies, plantations d'alignement, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, publics ou privés, attenant ou non à des habitations, et que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Espaces libres, espaces de pleine terre, surfaces non-imperméabilisées :

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

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

Espaces verts paysagers remarquables

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites « *d'éléments de paysage, de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ou de terrains cultivés et d'espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

Extension

Adjonction de construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions au sens du présent règlement.

Façades

La façade désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

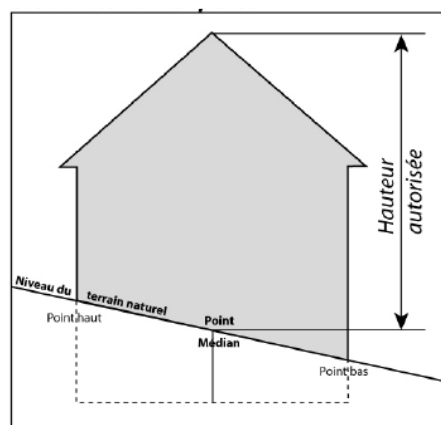
Faîtage

Ligne la plus haute ou point le plus haut du (des) versant(s) d'une toiture à pente(s).

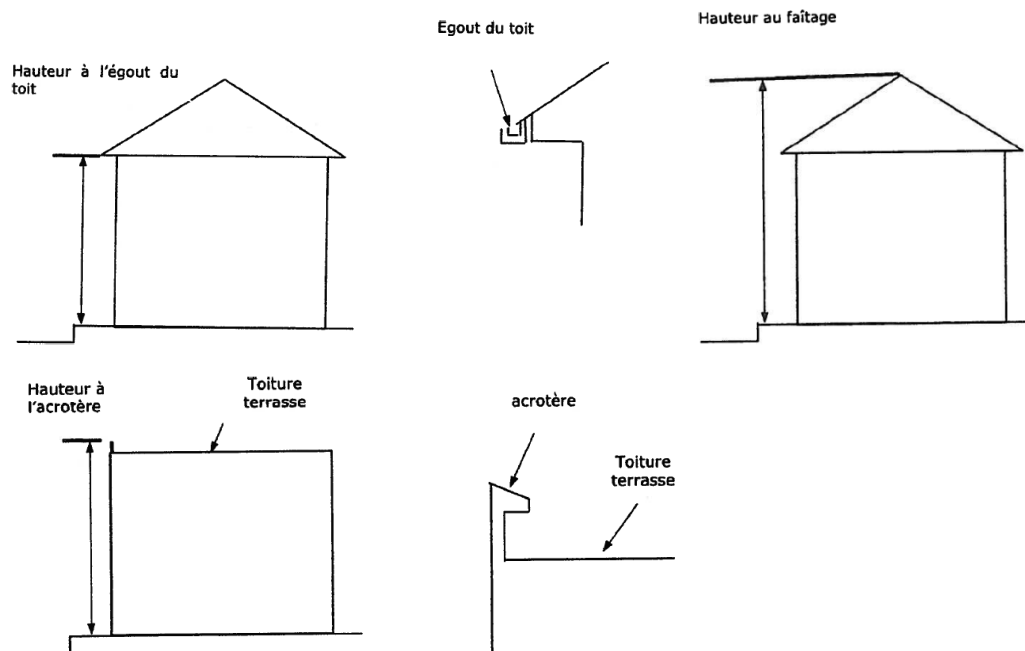
Hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction et est mesurée façade par façade.



La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel (faît du toit en cas de toiture à pentes et acrotère en cas de toiture terrasse). La hauteur à l'égout du toit est mesurée à la gouttière des toitures à pente(s) par rapport au terrain naturel.



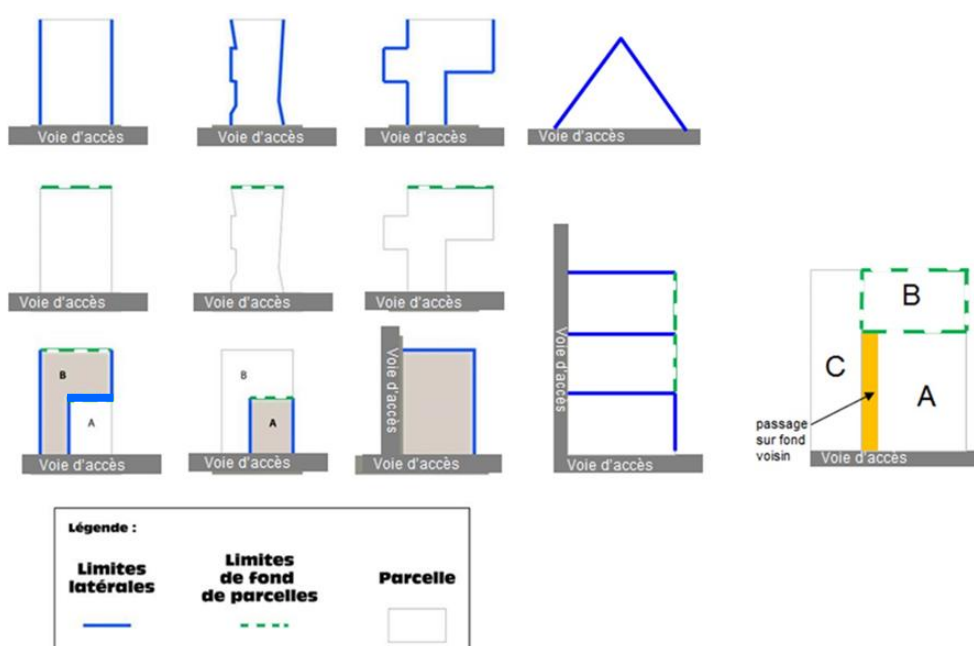
Largeur de façade de terrain

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec le domaine public tel qu'il est défini au présent glossaire, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre une limite séparative et l'alignement (en cas de terrain à l'angle de deux rues) d'une même propriété foncière.

Limites séparatives

Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent :

- des limites séparatives latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.
- des limites séparatives de fond de parcelle : limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.



Marge de recul ou de retrait

Distance imposée par le présent règlement entre les façades d'une construction et la limite du terrain supportant cette construction avec le domaine public, avec les limites séparatives du terrain et avec une autre construction sur le même terrain.

Parcelle

Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

Partie de construction

On définit par partie de construction toute partie de construction soit en décrochement d'au moins) cm par rapport à une autre partie de construction6 soit formant un angle avec une autre partie de construction,

Pentes

La pente d'un terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points. $\text{Pente} = (H-h) / D$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

D = distance horizontale entre le point haut et le point bas

Ravalement

Remise en état des façades d'un bien immobilier visant à la fois la préservation technique et la qualité esthétique de l'immeuble.

Reconstruction à l'identique

Bâtiment reconstruit à l'identique d'une construction préexistante et démolie quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

Reculement/ Recul

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

Retrait

Le retrait est l'espace compris entre une limite séparative de terrain et le plan vertical d'une façade, lorsque ce plan est distinct de ladite limite séparative de terrain.

Rez-de-chaussée actif

Un rez-de-chaussée actif est un rez-de-chaussée qui accueille de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Servitudes de passage

Droit de passage depuis une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien, etc.

Servitude d'utilité publique

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, forêts, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques, deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies et sont régies par une réglementation qui leur est propre et que le PLU ne peut modifier. La liste des servitudes figurent en annexe du PLU.

Sol naturel

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application du présent règlement : l'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application du présent règlement concernant les clôtures : l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

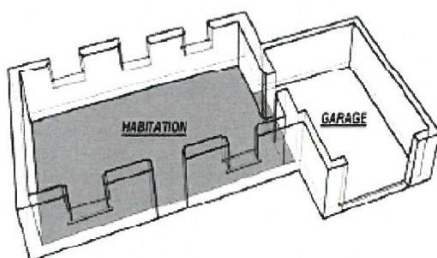
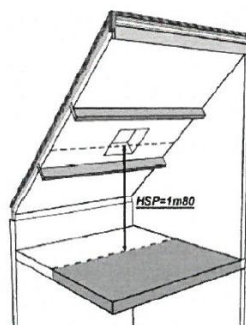
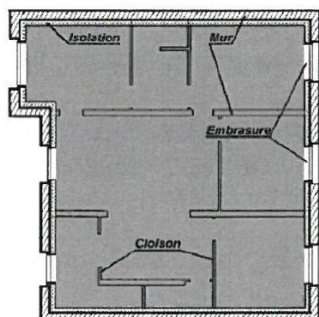
Surélévation

Extension en étage 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 extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de Plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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.



Source :

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Surface plantée de pleine terre

Espace permettant le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique dont les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à la bonne résorption des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructures participant à l'aménagement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux divers, canalisations, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Terrain / unité foncière

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

Terrain naturel

Le terrain naturel est regardé comme celui qui existe à la date de l'autorisation de construire avant tout travaux d'adaptations du sol liés à cette autorisation (notamment les travaux d'exhaussement ou d'affouillement et les travaux de nivellement quel que soit leur dimension), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Voie/voirie

Espace du domaine public ou privé ouvert à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie privée

Passage desservant au moins deux terrains, disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.) et établi sur un fonds privé.

Voie publique

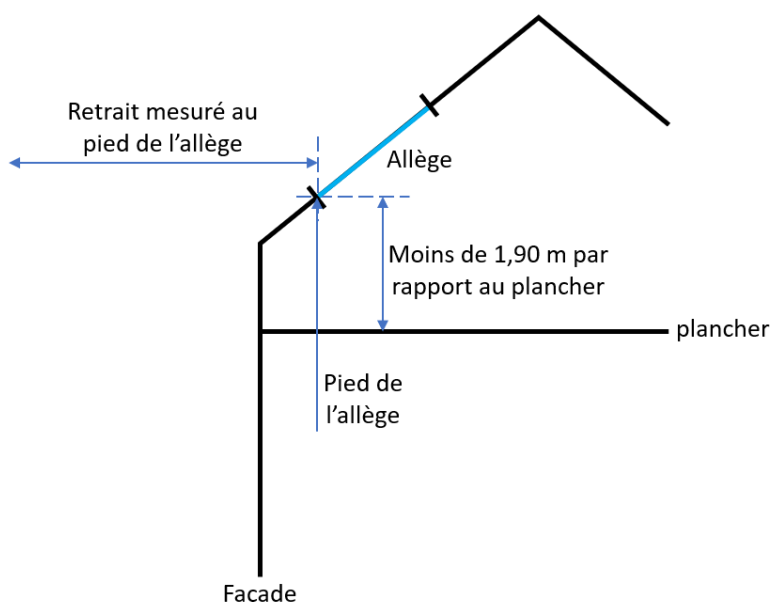
Voie établie sur le domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques et du code de la voirie routière.

Vues/Vues directes

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

- les fenêtres
- les portes-fenêtres;
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel
- les lucarnes
- les fenêtres et châssis de toit.

Pour les ouvertures dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètre de hauteur par rapport au plancher (y compris les ouvertures de toit), le retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives, ou entre deux constructions, tel que défini par le présent règlement, est mesuré au pied de l'allège et non au droit de la façade (cf. schéma ci-dessous).



Ne sont pas considérées comme constituant des vues directes au sens du présent règlement (pour ces exceptions, les règles des façades sans vues directes s'appliquent)

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieur à 0,80 mètres par rapport au terrain naturel
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur par rapport au plancher (y compris les ouvertures de toit)
- les portes pleines
- les châssis fixes et verres translucides
- les ouvertures constituées de pavés de verre qui constituent de fait des jours de souffrance intégrés à la façade
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse)
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel
- les modifications des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ÉLÉMENTS BATIS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au-delà des règles définies au sein du présent règlement des différentes zones, les règles déclinées dans les pages qui suivent s'appliquent sur les bâtiments repérés et listés ci-dessous.

Les maisons en pierre de meulières et bourgeoises remarquables		
Numéro	Localisation	Illustration
1	28, boulevard Georges Seneuze	
2	65-67, route de Chartres	
3	8, boulevard Georges Seneuze	
4	Rue de la Fontaine Saint-Mathieu	

BÂTI REMARQUABLE

5	37, rue Charles de Gaulle	
6	4, boulevard Georges Seneuze	
7	2, boulevard Georges Seneuze	
8	14, boulevard Georges Seneuze	
9	16, boulevard Georges Seneuze	

BÂTI REMARQUABLE

10	26, boulevard Georges Seneuze	
11	9, rue du Général Leclerc	
12	72, route de Chartres	

Les maisons en pierre de meulières et bourgeoises remarquables		
Numéro	Localisation	Illustration
13	8, rue du Général Leclerc	
14	8 ter, boulevard Georges Seneuze	
15	5, rue du Haras	
16	9, place du Souvenir	

BÂTI REMARQUABLE

17	8, place du Souvenir	
18	Villa Saint-Leu, 41, rue Charles de Gaulle	
19	80, rue Charles de Gaulle	
20	76, rue Charles de Gaulle	
21	24, boulevard Georges Seneuze	

BÂTI REMARQUABLE

22	14, rue du Général Leclerc	
----	----------------------------	--

La catégorie des maisons en pierre de meulière remarquables et maisons bourgeoises remarquables induit, pour le respect de telles constructions, les règles suivantes : ;

- Toute modification extérieure (hors extension) de la construction existante doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux d'origine. Dans le cas de pierres de meulières ou de colombages existants, ceux-ci ne doivent pas être masqués, même partiellement ;
- Les différentes modénatures et encadrements de fenêtre existants ne peuvent être modifiés, de même que les dimensions des ouvertures ;
- La couverture des maisons doit être réalisée et entretenue de manière uniforme sur l'ensemble de la toiture ;
- Les clôtures, murs et portails anciens doivent être préservés, lorsqu'ils demeurent, au même titre que la maison ;
- Les extensions potentielles à la construction principales doivent suivre une harmonie de composition avec le volume principal. Les annexes ne peuvent être réalisées entre la rue et la construction principale ;
- Les jardins, qualifiant les maisons, doivent être entretenus au même titre que les maisons. Les principaux arbres doivent être conservés dans la mesure où ils ne participent pas de la détérioration de la maison.

De plus, toute intervention sur ces maisons en pierre de meulière remarquables et maisons bourgeoises remarquables identifiées devra se faire dans le respect des préconisations définies pour ce type de constructions au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

Châteaux et domaines		
Numéro	Localisation	Illustration
23	Domaine du Grand-Mesnil	
24	Domaine du Grand-Mesnil	
25	La Grande Maison - 69, rue Charles de Gaulle	
26	Tour du Bassin de Gif Bures	

BÂTI REMARQUABLE

27	Tour du Bassin de Gif Bures	
28	Château de la Vierge, 144, route de Chartres	
29	Château de Montjay, rue de Grivery	
30	Place du Souvenir	
31	75, rue Charles de Gaulle	

BÂTI REMARQUABLE

La catégorie des châteaux et domaines induit, pour le respect de telles constructions, les règles suivantes :

- Toute modification extérieure (hors extension) de la construction existante doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux d'origine. Dans le cas de pierres apparentes ou de colombages existants, ceux-ci ne doivent pas être masqués, même partiellement ;
- Les différentes modénatures et encadrements de fenêtre existants ne peuvent être modifiés, de même que les dimensions des ouvertures ;
- La couverture des maisons doit être réalisée et entretenue de manière uniforme sur l'ensemble de la toiture ;
- Les clôtures, murs et portails anciens doivent être préservés, lorsqu'ils demeurent, au même titre que la maison ;
- Les extensions potentielles à la construction principales doivent suivre une harmonie de composition avec le volume principal. Les annexes ne peuvent être réalisées entre la rue et la construction principale ;
- Les jardins, qualifiant les maisons, doivent être entretenus au même titre que les maisons. Les principaux arbres doivent être conservés dans la mesure où ils ne participent pas de la détérioration de la maison.

De plus, toute intervention sur ces châteaux et domaines identifiés devra se faire dans le respect des préconisations définies pour ce type de constructions au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

Autres constructions historiques ou remarquables		
Numéro	Localisation	Illustration
32	Accélérateur linéaire du CNRS, rue André Ampère	
33	Institut des Hautes Etudes Scientifiques – 35, route de Chartres	
34	Gare SNCF de Bures-sur-Yvette, rue du Général Leclerc	
35	9, rue de la Hacquinière	

BÂTI REMARQUABLE

36	2 rue du Haras	
37	Les Moulins Guibert, 2 rue du Haras	
38	23, rue de la Guyonnerie	
39	Viaduc des Fauvettes	
40	60, rue du Docteur Collé	

BÂTI REMARQUABLE

41	Eglise Saint-Matthieu, rue Charles de Gaulle	
42	76, rue Charles de Gaulle	
43	Centre de loisirs, 69 bis, rue Charles de Gaulle	
44	73, rue Charles de Gaulle	
45	75, rue Charles de Gaulle	

BÂTI REMARQUABLE

46	72, route de Chartres	
47	Rue de Montjay	
48	Chapelle de Montjay, croisement de la rue de Montjay et de la rue de Villeziers	

La catégorie des autres constructions historiques ou remarquables sont marquées par la diversité du caractère patrimonial des différentes constructions. L'architecture originelle de la construction doit guider les modifications potentielles de celle-ci. Cela induit, de manière générale et pour le respect de telles constructions, les règles suivantes :

- Toute modification extérieure (hors extension) de la construction existante doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux d'origine. Dans le cas de pierres apparentes ou de colombages existants, ceux-ci ne doivent pas être masqués, même partiellement ;
- Les différentes modénatures et encadrements de fenêtre existants ne peuvent être modifiés, de même que les dimensions des ouvertures ;
- La couverture des maisons doit être réalisée et entretenue de manière uniforme sur l'ensemble de la toiture ;
- Les clôtures, murs et portails anciens doivent être préservés, lorsqu'ils demeurent, au même titre que la maison ;
- Les extensions potentielles à la construction principales doivent suivre une harmonie de composition avec le volume principal. Les annexes ne peuvent être réalisées entre la rue et la construction principale.

De plus, toute intervention sur ces autres constructions historiques ou remarquables devra se faire dans le respect des préconisations définies pour ce type de constructions au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

ESSENCES VÉGÉTALES

Liste des espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible

ESSENCES VÉGÉTALES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraister</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

ESSENCES VÉGÉTALES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

ESSENCES VÉGÉTALES

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par le SIAHVV dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiatre des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes,

ESSENCES VÉGÉTALES

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
parviflorum			hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Liste des espèces végétales à éviter

Liste non-exhaustive des espèces à éviter		
Taxon de référence	Nom commun	Invasive
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	3
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	4
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	3
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise	2
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des frères Verlot	3
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	2
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	2
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	3
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette du Canada	3
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	2
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke, 1888	Fraisier d'Inde	3
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	2
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	4
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	2
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	3
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	3
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	4
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	2
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	2
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	3
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	3
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	2
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	4
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	2
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	2
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	3
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	3
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	2
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd. ex Lindl.) Munro, 1868	Bambou doré	-
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	3
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	4
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	Bambou du Japon	-
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	2
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renoué de Bohême	5
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	2
<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i> (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909	.	2
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	5
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	3
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Virginie	3
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	3

Légende
2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;
3 : Taxon invasif se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;
4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;
5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

D'après la version 2a d'avril 2014 du catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France du CBNBP

<http://cbnbp.mnhn.fr>