

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CHAMPLAN



PIÈCE 4 : RÈGLEMENT

*PLU APPROUVÉ le 02 février 2020
Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 13 janvier 2026*

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE A	12
ZONE N	20
ZONE UC	28
ZONE UF	43
ZONE UG	49
ZONE UH	65
ZONE UI	81
ZONE AU	94
LEXIQUE	97
ANNEXES	
ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	104
CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES AVEREES ET PROBABLES DU SAGE ORGE-YVETTE	108

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Champlan.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols

RAPPELS

- Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à un permis d'aménager.
- Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 janvier 1996, modifié les 2 avril 1997, 5 février 2004, 4 septembre 2006, 3 juillet 2008 et 13 décembre 2012

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme : les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc...

Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, en zones Naturelles, en zones Agricoles et en zones à urbaniser.

Les zones urbaines sont désignées par l'indice de référence U (zones UC, UF, UG, UH, UI).

Les zones naturelles sont désignées par l'indice de référence N (zones N, ...).

Les zones agricoles sont désignées par l'indice de référence A.

Les zones à urbaniser sont désignées par l'indice de référence AU (...).

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au

besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau code pénal.

Article 6 : Risques naturels, technologiques, nuisances

Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Champlan est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente en annexe du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Une description du risque et des préconisations sont rappelées à la suite de la carte.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisnants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de

construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Nuisances acoustiques

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées. La commune de Champlan est soumise aux nuisances de l'aéroport d'Orly. Le Plan d'Exposition au Bruit définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées.

Risques liés à l'aléa inondation

Les risques d'inondation sont identifiés dans un document joint en annexe du PLU : le PPRI. Les prescriptions de ce document s'imposent au pétitionnaire soumis à ces risques.

Dans les secteurs identifiés en aléa faible sur le plan d'aléa inondation :

- sont interdites les créations de caves et de sous-sols,
- sont interdites les clôtures pleines et leur reconstruction,
- sont autorisées les réalisations d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif la réduction de l'aléa inondation,
- sont autorisées les nouvelles constructions et extensions à condition que le seuil de plancher soit à 30 cm au-dessus de l'événement de référence.

Remontée de nappes

Lorsqu'une construction est située dans un secteur soumis à la remontée de nappes, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol. Certaines précautions pourraient être prises telles que :

- Une adaptabilité des fondations
- Une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau
- L'interdiction pour la réalisation de piscines
- Les sous-sols des constructions doivent être non étanches, le stockage de produits chimiques, phytosanitaires et des produits potentiellement dangereux y sont interdits.
- Le circuit électrique du sous-sol doit être muni d'un coupe-circuit général.

La cartographie des secteurs concernés est consultable sur :

<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Article 7 : Protection du patrimoine

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément du paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Article 8 : Reconstruction après sinistre

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).

Cette reconstruction après sinistre doit être effectuée dans le respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

Article 9 : Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

Article 10 : Division de logement

L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable en fonction des dispositions en vigueur à la date de la division. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 29 m².

Article 11 : Plantations existantes

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants.

Article 12 : Consultations des gestionnaires de réseaux

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire est invité à consulter les gestionnaires des réseaux (GRTGaz, RTE, TRAPIL ...), au stade de l'avant-projet lorsqu'il se situe à proximité d'une infrastructure dont ils sont gestionnaires.

Article 13 : Protection des zones humides

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

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

Pour les zones humides présumées, il est interdit sauf exception prévue aux alinéas suivants :

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

Pour les zones humides avérées :

Dans les zones humides avérées identifiées par une étude, 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. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides est interdite sauf exception prévue aux alinéas suivants.

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.

En zones humides, sont autorisés :

- 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.)

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement et visés à la rubrique 3.3.1.0 qui entraînent un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides est interdite, sauf si :

- Le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement.
- Ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas des exceptions à la règle, le pétitionnaire devra :

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

Les aménagements devront préserver les enjeux spécifiques des zones humides prioritaires identifiées à la carte ZH2.

Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain évident en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayères à brochets ...) et des fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone, ...), en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion, ...) ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue.

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet.

Il est par ailleurs rappelé que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est soumise à une autorisation préalable de dérogation prévue par l'article L411-2 du Code de l'Environnement.

Le SAGE de la Bièvre a quant à lui été approuvé par arrêté interpréfectoral le 19 avril 2017, et est entré en vigueur le 7 août 2017. Il a ensuite été révisé pour entrer en vigueur le 12 juillet 2023.

Le règlement du SAGE est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux (IOTA), ICPE, projets > 1000 m² de terrain d'assiette ainsi qu'aux exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents.

La cartographie présentée en annexe n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.

La Commission Locale de l'Eau se fixe ainsi comme objectif de préserver le patrimoine « zones humides » sur le territoire du SAGE.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblais :

- des zones humides d'une surface supérieure à 30m², soumises à déclaration ou à autorisation, non inventoriées sur les cartes du présent règlement du SAGE (procédure IOTA, toutes rubriques confondues, en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement),
- des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement du SAGE (soumises ou non à déclaration ou autorisation),

n'est permis que s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité (des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports) encadrés par l'article L.2212-2 du CGCT ;

OU

- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

OU

- l'existence d'installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés pour des raisons impératives d'intérêt public majeur telles que définies par la directive Habitats, Faune, Flore et par l'article L. 411-1 et 2 du code de l'environnement.

OU

- l'existence de travaux réalisés pour des extensions d'équipements publics dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale, et ne détruisant pas les zones humides inventoriées.

Objectifs de compensation attendus :

Dans la conception et la mise en œuvre de ces projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- ou réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié pour permettre l'absence de perte nette, voir un gain, de zones humides et des fonctionnalités associées sur le bassin versant de la Bièvre.

Les mesures compensatoires proposées doivent :

- porter sur la création, la restauration, la réhabilitation d'anciennes zones humides ou la reconnexion de zones humides, sur des milieux aux fonctionnalités altérées afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent, conformément à la disposition 1.3.1 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 ;
- respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation ;
- permettre des fonctions écologiques équivalentes, en termes de biodiversité et de fonctionnalités hydrauliques et biogéochimiques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, etc.).

La définition des mesures compensatoires peut s'appuyer sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH) ou toute méthode équivalente. La MNEFZH est un outil d'aide à la décision au regard d'éléments réglementaires et scientifiques à mettre au regard des enjeux du territoire. Elle ne garantit pas la pérennité des mesures compensatoires, qui doit être assurée par ailleurs, sur le long terme et grâce à des mesures de suivi adaptées. Les travaux écologiques des mesures compensatoires doivent être terminés avant le début des travaux du projet et donc avant la destruction de la zone humide.

Localisation et surface de la compensation :

- La compensation porte sur une surface au moins égale à 150% de la surface impactée, dans le bassin versant de la Bièvre et en priorité à proximité immédiate. Les mesures compensatoires ne pourront pas être mises en œuvre sur les zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement, afin de respecter l'objectif de zéro perte nette de zone humide sur le Bassin versant de la Bièvre (niveau 1).
- En cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de compenser 150% à minima dans le bassin versant de la Bièvre, à l'extérieur des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement, et sous réserve de l'accord des services instructeurs : la compensation peut porter sur des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement en priorisant les zones non inventoriées sur les cartes du présent règlement. La surface totale à compenser est alors au moins égale à 200% de la surface impactée. La compensation est réalisée en totalité dans le bassin versant de la Bièvre (niveau 2).
- En cas d'impossibilité dûment justifiée de compenser 200% de la surface impactée dans le bassin versant de la Bièvre, et sous réserve de l'accord des services instructeurs : la compensation peut porter, en partie, sur des zones humides situées en dehors du bassin versant de la Bièvre. La surface totale à compenser est alors à minima de 250% de la surface impactée dont à minima 150% sur le bassin versant de la Bièvre (zones inventoriées ou non sur les cartes du présent règlement), en priorisant les zones non inventoriées (niveau 3).

Article 14 : Protection des zones de frayères

L'objectif de cet article est de permettre la non dégradation des zones de repos, de croissance et de reproduction existantes ou potentielles pour les espèces cyprinicoles (principales espèces retrouvées sur les cours d'eau du bassin) et pour le brochet, la truite et l'anguille.

Ainsi, les installations, ouvrages, travaux ou activités déclarés ou autorisés au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et entraînant la destruction de frayères, de zones de croissance, ou de zones d'alimentation pour la faune aquatique sont interdits.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état,
- aux opérations contribuant ou à la protection de personnes ou de biens existants,
- aux installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront un programme compensatoire portant sur la restauration, sur l'amélioration ou sur la recréation de telles zones à fonctionnalités équivalentes et à proximité des zones dégradées.

Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les maîtres d'ouvrages doivent ainsi définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, uniquement lorsque c'est nécessaire et pour les impacts résiduels compenser leurs impacts négatifs, significatifs, sur l'environnement.

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet.

ZONE A

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination.

Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf autorisé à l'article A2
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont également interdits les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux activités commerciales uniquement si elles constituent un prolongement de l'acte de production agricole. Les dépôts et stockages de toute nature nécessaires à l'exploitation agricole sont obligatoirement à l'intérieur des bâtiments.
	Exploitation forestière	Pas de conditions particulières
Habitation	Logement	La réhabilitation, la rénovation des bâtiments affectés à de l'habitation. Les extensions mesurées des bâtiments affectés à de l'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite globale de 200 m ² de surface de plancher après extension
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées		

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage.

I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

II. Conditions d'accès aux voies de desserte

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.

Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.

Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50 m.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV. Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement par rapport à la voie publique ou privée et aux emprises publiques, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement s'il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord sur voie publique ou privée, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Il est rappelé que 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 (art. L. 215-2 du Code de l'environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Ils doivent également laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être accolées. Dans le cas contraire, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes, une distance minimale de 3,50 mètres est exigée.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'exclusion des constructions d'habitation ne peut excéder :

- 7 mètres de façade ;
- 12 mètres de hauteur maximale.

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder :

- 6 mètres de façade
- 9 mètres de hauteur maximale

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

II. Traitement des façades

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installés en intérieur ou en affleurement du vitrage.

III. Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :

- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.
- d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci devra être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions, des extensions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Afin de restaurer des habitats de biodiversité et limiter l'utilisation des intrants chimiques par la présence d'insectes auxiliaires, la commune recommande fortement la création de haies bocagères et de noues permettant également de réguler les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

Obligation de planter

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les alignements d'arbres et les haies devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente

ZONE N

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle inclut également les parcs, espaces verts publics, les cimetières.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le secteur Ne correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements publics ou des équipements d'intérêt général
- le secteur Nf correspond aux espaces végétalisés à proximité des infrastructures de transports ferroviaires et routières : talus, délaissés.

Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>Occupations et utilisations du sol interdites</u>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole à l'exception du secteur Ne, tel que défini à l'article N2
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles

	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont également interdits les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	en secteur Ne : Les activités agricoles et les commerces qui peuvent y être adjoints.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Sur toute la zone : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. Les équipements publics liés à l'animation des espaces.	
	en secteur Ne : Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
en secteur Ne : Les centres équestres		
Sur toute la zone : Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées		
Sur toute la zone : Les rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants		
En zone Nf uniquement : Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires.		

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage.

I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

II. Conditions d'accès aux voies de desserte

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.

Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.

Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50m.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV. Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement par rapport à la voie publique ou privée et aux emprises publiques, soit en retrait par rapport à l'alignement, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement s'il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Il est rappelé que 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 (art. L. 215-2 du Code de l'environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Ils doivent également laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 3 mètres.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être accolées. Dans le cas contraire, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes, une distance minimale de 3,50 mètres est exigée.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 5 %, sans pouvoir excéder 200 m².

Dans le secteur Ne : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 10 %.

Sur toute la zone : l'emprise au sol maximale est fixée à 15 % pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Excepté dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres de façade.
- 12 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres de façade.
- 18 mètres de hauteur maximale.

Sur toute la zone :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement respectée dans cette zone naturelle.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installés en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :

- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.
- d'un grillage doublé d'une haie vive.
- d'une haie vive.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci devra être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

En cas de mur bahut ou de grillage, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

Article N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement de destination, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement devront être justifiées au regard de l'usage des locaux, et devront rester perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Article N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en espaces verts et plantations. Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés. Les alignements d'arbres et les haies devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, renouvelés et aménagés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE UC

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- *UCb qui assure la continuité urbaine jusqu'au Moulin de la Bretèche, qui devra entretenir un rapport de compatibilité avec l'OAP dédiée.*
- *UCp à proximité de la gare de Longjumeau, qui devra entretenir un rapport de compatibilité avec l'OAP dédiée.*

Ces deux sous-secteurs sont pour tout ou partie en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly. La construction de logements dans les sous-secteurs UCb et UCp est soumise à arrêté préfectoral, au titre des Secteurs à Renouvellement Urbain, selon les dispositions réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme.

Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières
- Habitations
 - Hébergement (totalement interdit)
 - Logements
 - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R.443-7 du Code de l'urbanisme, le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Cu.
 - L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.
 - Les logements inférieurs à 29 m² à l'exception des logements situés en sous-secteur UCp.
- Commerce et activités de service
 - Restauration à l'exception du sous-secteur UCp
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Parc d'attraction
 - Les activités de réparation automobiles
 - Cinéma
 - Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Salles d'art et de spectacles
 - Equipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Les ouvertures et exploitations de carrières
 - Entrepôt
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Bureau
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, les activités de réparation et de démolition automobile.
- Le dépôt de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules, ...
- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).

- Les antennes de téléphonie mobiles.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	dans la limite de 70 m ² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier
	Hôtels	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants
	Entrepôt	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes
	Bureau	dans la limite de 70 m ² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier. En sous-secteur UCp, la création de bureaux n'est pas soumise à condition particulière

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.

Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement devront avoir une largeur comprise entre 3 m et 3,50 mètres maximum.

En sous-secteur UCp, les portes de garage des bâtiments d'activités économiques ne doivent pas être disposées sur rue mais sur cour intérieure.

Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres.

II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies en impasses sont interdites pour tout programme supérieur à 16 logements, excepté pour le sous-secteur UCp.

Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres et de 8,50 mètres en impasse.

Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV. Collecte des déchets

Dès le premier logement, tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles, devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II. Règle

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 m.

Sur les sous-secteurs UCb et UCp, le retrait est au minimum de 0,5 mètre.

Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches

- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Règle

Pour les terrains dont la façade est inférieure ou égale à 13 m, les constructions sont autorisées jusqu'aux limites séparatives joignant l'alignement.

Pour les terrains dont la façade est supérieure à 13 m, les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives joignant l'alignement. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres ($L > H/2 > 3$ m).

En sous-secteur UCp, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport aux emprises ferroviaires, sous réserve du respect des règles prévues par le propriétaire du réseau ferroviaire titulaire de la servitude.

II. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.

Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

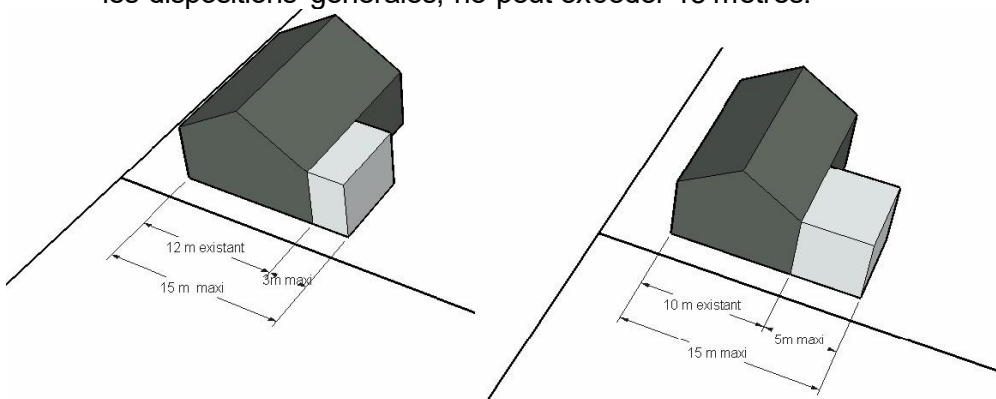
Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

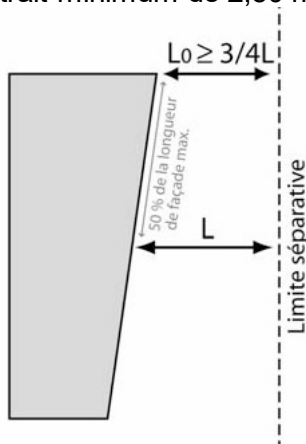
Un retrait différent peut être admis dans les cas suivants :

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies.
- Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative : au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance " L0 " de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" ($L_0 \geq 3/4L$) avec un retrait minimum de 2,50 mètres.



Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 > 3m$).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 40 %.

En sous-secteur UCp, le pourcentage d'emprise au sol des constructions prescrit par lot dans le cadre de l'O.A.P. devra être respecté.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Règle

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :

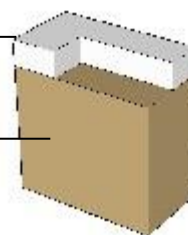
Une hauteur maximale de corps de bâtiment

Une hauteur maximale de couronnement.

Pour les bâtiments d'activités économiques :

Couronnement $H < 15$ m

Corps de bâtiment $H < 12$ m

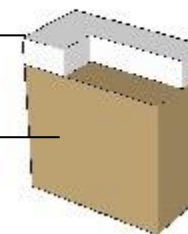


Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 12 mètres.
Le couronnement est limité à 15 mètres.

Pour les bâtiments à usage de logement :

Couronnement $H < 12$ m

Corps de bâtiment $H < 9$ m



Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 9 mètres.
Le couronnement est limité à 12 mètres.

La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment.

II. Dispositions particulières

1. Dans les sous-secteurs UCb et UCp :

Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.

Le couronnement est limité à 18 mètres.

2. Le long de la route de Versailles depuis la fourche de la rue de Longjumeau, jusqu'à Longjumeau, Le plafond des constructions est limité à 12 mètres sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les isolations thermiques en toiture par l'extérieur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur, dans la limite de 30 cm.

En sous-secteur UCp, les émergences techniques ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'un traitement spécifique pour éviter les bruits générés par ces installations.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I. Toitures

➤ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée sous réserve d'être intégré dans la construction.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

II. Façades

➤ *Aspect*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir

une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installés en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et elles sont interdites sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

III. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les clôtures sur voies doivent comporter un muret maçonné sur le tiers de la hauteur totale.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- En limite séparative, les types de clôtures admis sont :
 - o Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non ;
 - o Les haies vives seules ;
 - o Les murs clôtures pleins.
- En limite du domaine public, les types de clôtures admis sont :
 - o Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut.
 - o Le treillis soudé est interdit.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

En sous-secteur UCp, les clôtures devront respecter les principes prescrits dans l'O.A.P. des Balcons du Rocher, explicités dans la partie « Nature des limites ».

IV. Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).

Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).

En façade, les enseignes à écran sont interdites,

Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

Article UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

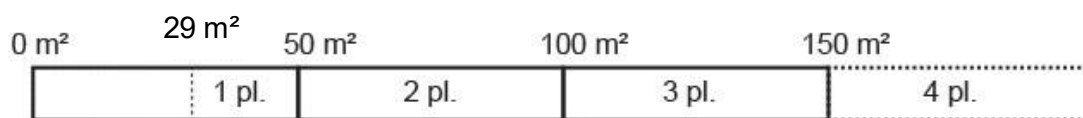
Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.



Voir tableau illustratif en annexe

50% des places devront intégrer le volume de la construction.

En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en fonction de la surface de plancher.

2. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher.

En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

3. Pour les activités :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En sous-secteur UCp, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

4. Pour les hôtels :

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

5. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour 5 chambres.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une place de stationnement pour six chambres sera exigée.

En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

6. Pour les commerces :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

En sous-secteur UCp : pas d'obligation.

7. Pour les restaurants :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

En sous-secteur UCp : pas d'obligation

8. Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (Établissement scolaire, salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...):

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
- 1,5 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 50 m² de surface de plancher créée.

En sous-secteur UCp, le nombre de places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés à aménager est déterminé pour chaque bâtiment en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos devra respecter l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Article UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

- Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée.

Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures groupées doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

En sous-secteur UCp, le traitement des espaces libres et le traitement des plantations devront respecter l'ensemble des principes et orientations développés dans la partie « Un quartier paysagé » de l'O.A.P. des Balcons du Rocher.

Devront être également respectés :

- Le pourcentage de pleine terre prescrit par lot dans l'O.A.P.
- Le nombre d'arbres par lot indiqué dans l'O.A.P.

- Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être

autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE UF

La zone UF correspond aux secteurs de la commune affectés aux infrastructures routières et ferrées

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations, sous destinations et utilisations du sol sont interdits à l'exception des dispositions de l'article UF2.

Article UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières ou ferrées.- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés et nécessaires à l'activité admise sur la zone.		

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 – CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV. Collecte des déchets

Tout projet de construction devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Article UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions

- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 4,50 mètres ($L > H/2 > 4,5m$), que la façade comporte des baies ou non.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond est limitée par les ouvrages en superstructure. La sous face des ouvrages devra rester accessible par le gestionnaire.

Sur toute la zone :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Pour les aires de stockage extérieures

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction.

Article UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

Article UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

ZONE UG

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UG est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond aux formes bâties des villages traditionnels.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, notamment les activités qui lui sont complémentaires : équipements, administrations, commerces, services, bureaux, petites activités artisanales....

Un sous-secteur UGb concerne le secteur Boyer au sud du bourg, le long du parc municipal, secteur de projet qui fait l'objet d'une OAP.

Le sous-secteur UGb est situé en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly. La construction de logements dans ce sous-secteur est soumise à arrêté préfectoral, au titre des Secteurs de Renouvellement Urbain, selon les dispositions réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation forestière
 - Exploitation agricole
- Habitation
 - Logement
 - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les algecos, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
 - Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme
 - L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.
 - Les logements inférieurs à 29 m²
 - Hébergement
- Commerce et activités de service
 - Artisanat et commerce de détail
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Parc d'attractions
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Equipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Salle de spectacle
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
 - Industrie nouvelle
 - Les ouvertures et exploitations de carrières
 - Entrepôt
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Bureau
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules...

- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...)
- Les antennes de téléphonie mobile

Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants
	Entrepôt	non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...

	Bureau	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes... dans la limite de 70 m ² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement doivent avoir une largeur comprise entre 3 m et 3,50 mètres.

Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres.

II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres et de 8,50 mètres si elles sont en impasse.

Article UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV. Collecte des déchets

Dès le premier logement, tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles, devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II. Règle

Sur la zone UG, à l'exception du secteur UGb, sauf indication graphique portée sur le plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement.

Sur le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 2 mètres.

III. Dispositions particulières

1. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante ;
2. La règle ne s'applique pas aux réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone ;
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;
4. Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 m.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Règle

La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou parties de construction se situent ou non à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 25 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement.

- *Dans la bande de constructibilité principale :*
La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives.
- *Au-delà de la bande de constructibilité principale :*
Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 2,50 m si elle ne comporte pas de baies.

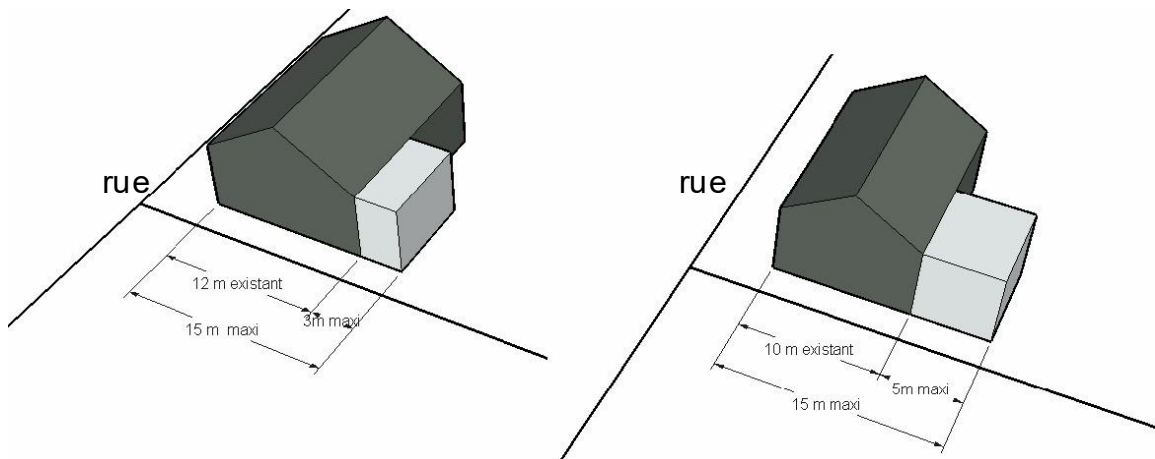
III. Dispositions particulières :

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

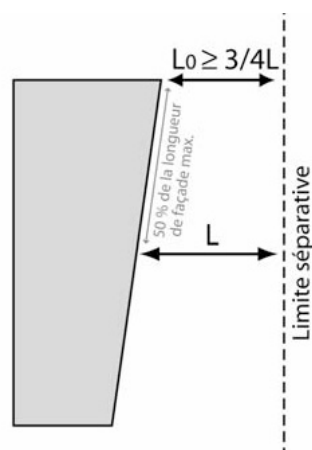
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

1. Dans le sous-secteur UGb, un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives sera imposé pour les façades avec des baies.
2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite ne dépasse pas 2,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.
3. Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :
 - a. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.



- b. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,
- c. Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

4. Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative :
Au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance " L0 " de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" ($L_0 \geq 3/4L$) avec un retrait minimum de 2,50 mètres.



Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions.

Article UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion du secteur UGb, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 60 %.

Sur le secteur UGb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :

- Une hauteur maximale de corps de bâtiment
- Une hauteur maximale au faitage

A l'exclusion du secteur UGb,

Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 10 mètres.

Le couronnement est limité à 12 mètres.

Sur le secteur UGb,

Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.

Le couronnement est limité à 17 mètres.

La hauteur plafond pourra être portée ponctuellement à 20 mètres pour la réalisation d'un signal architectural.

La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I. Toitures

➤ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la limite de 15% d'emprise totale de la construction, à l'exclusion du secteur UGb, où ce ratio n'est pas appliqué.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée sous réserve d'être intégré dans la construction.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

II. Façades

➤ *Aspect*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installés en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et elles sont interdites sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

III. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- En limite séparative, les types de clôtures admis sont :
 - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non ;
 - Les haies vives seules ;
 - Les murs clôtures pleins.

- En limite du domaine public, les types de clôtures admis sont :
 - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut.
Le muret maçonné doit être du tiers de la hauteur totale.
 - Le treillis soudé est interdit

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

IV. Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).

Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).

En façade, les enseignes à écran sont interdites,

Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

Article UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Sur l'ensemble de la zone UG, à l'exclusion du secteur UGb,

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.



Voir tableau illustratif en annexe

Sur le secteur UGb, 1 place de stationnement par logement

50% des places devront intégrer le volume de la construction.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement est exigée, sans appliquer le calcul en fonction de la Surface de Plancher.

2. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher

3. Pour les activités :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

4. Pour les hôtels :

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

5. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour 5 chambres.

6. Pour les commerces :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

7. Pour les restaurants :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

8. Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (Établissement scolaire, salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...):

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements.
- 1,5 emplacement 2 roues non motorisés par logement.

Pour les foyers, centres d'hébergement :

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres.
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre.

Pour les bureaux :

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 50 m² de surface de plancher créée.

Mode de réalisation des places de stationnement

Pour les programmes de logement, les places de stationnement doivent être intégrées au volume de la construction au-delà de la deuxième place.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Article UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

- *Espaces libres et plantations :*

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 10 % de la surface du terrain, à l'exclusion du secteur UGb. Ils seront aménagés en espaces verts. Un arbre de haute tige sera planté pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée.

Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

- *Éléments de paysage à protéger :*

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article UG 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE UH

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, notamment les lignes à haute tension, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire.

Elle comprend un sous-secteur :

- *le secteur UHa correspondant à de l'habitat individuel dense ou groupé.*

Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.

La zone UH est pour tout ou partie en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly. La construction de logements dans le cadre de l'OAP n°5 est soumise à l'arrêté préfectoral, au titre des Secteurs de Renouvellement Urbain, selon les dispositions réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Logement
 - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
 - Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme
 - L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.
 - Les logements inférieurs à 29 m²
 - Hébergement
- Commerce et activités de service
 - Artisanat de commerce de détail
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les parcs d'attractions
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Cinéma
 - Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Salle d'art et de spectacles
 - Equipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - Toutes nouvelles constructions à usage industriel
 - Les ouvertures et exploitations de carrières
 - Entrepôt
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Bureau
 - Les activités de réparation et de démolition automobile
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les antennes de téléphonie mobile.
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules...

- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).

Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Habitation	Logement	Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...
	Hôtels	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux

	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes... dans la limite de 70 m ² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement doivent avoir une largeur comprise entre 3 m et 3,50 mètres.

Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres.

II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies qui desservent plus de 3 logements, doivent avoir une emprise minimale, de 5 mètres, si elles sont en impasse, ce minimum est porté à 8,5 mètres.

Article UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

IV. Collecte des déchets

Dès le premier logement, tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles, devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en

conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Article UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Il est rappelé que 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 (art. L. 215-2 du Code de l'environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Ils doivent également laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

II. Règle

Toute construction nouvelle doit être implantée au-delà d'une bande de 5 m de profondeur comptée à partir de l'alignement.

Au droit de l'entrée charretière le retrait minimum est de 7 mètres.

III. Dispositions particulières

1. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.
2. La règle ne s'applique pas aux réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;
4. Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 m.
5. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Règle

La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction se situent ou non à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 25 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement.

➤ *Dans la bande de constructibilité principale :*

1. Terrain dont la façade est inférieure ou égale à 12 m : la construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives.
2. Terrains dont la façade est supérieure à 12 m : la construction est autorisée :
 - a. soit sur une des limites séparatives,
 - b. soit en retrait des limites séparatives.

➤ *Au-delà de la bande de constructibilité principale :*

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies.

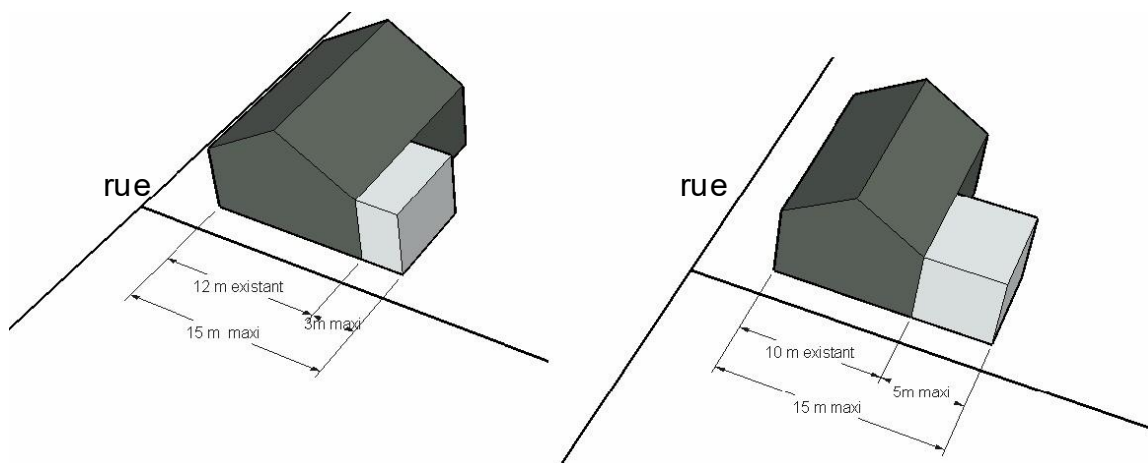
III. Dispositions particulières :

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

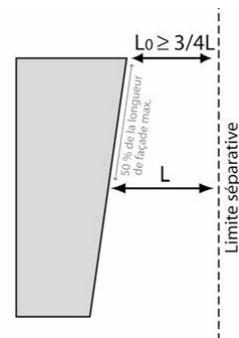
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

1. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si la hauteur des constructions au droit de la limite ne dépasse pas 2,50 mètres.
2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
3. Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :
 - a. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.



- b. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,
- c. Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

4. Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative :
- Au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance " L0 " de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" ($L_0 \geq 3/4L$) avec un retrait minimum de 3 mètres.



Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des secteurs UHa, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHa, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Exception : la règle UH 9 ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

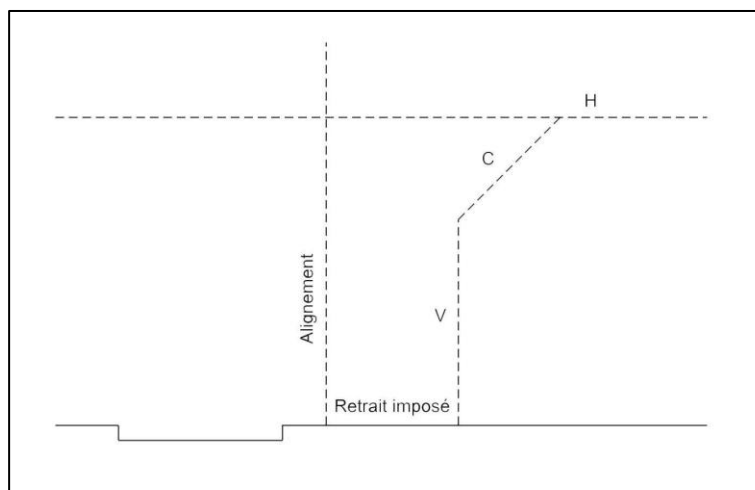
Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UH6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 9 mètres

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 12 mètres



Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Saillies sur gabarit de couronnement ou édicule sur toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du type : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule ... Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les installations de production d'énergie renouvelables installées en toiture peuvent déroger à cette règle.

IV. Dispositions particulières :

Les limites de hauteurs peuvent être transgressées, si la construction édifiée habille une héberge voisine sans la dépasser.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

I. Toitures

➤ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée sous réserve d'être intégré dans la construction.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

II. Façades

➤ *Aspect*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installés en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et elles sont interdites sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

III. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- *En limite séparative, les types de clôtures admis sont :*
 - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
 - Les haies vives seules.
 - Les murs clôtures pleins.

- *En limite du domaine public, les types de clôtures admis sont :*
 - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut.
Le muret maçonné doit être du tiers de la hauteur totale.
 - Le treillis soudé est interdit

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

Article UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

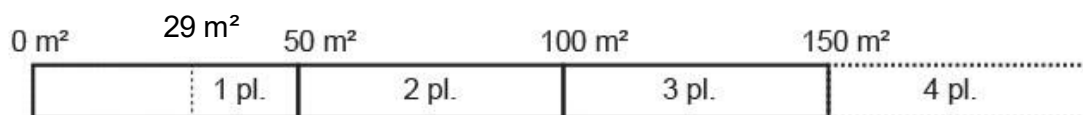
Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.



Voir tableau illustratif en annexe

50% des places devront intégrer le volume de la construction.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en fonction de la surface de plancher.

2. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher

3. Pour les activités :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

4. Pour les hôtels :

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

5. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :

1 place pour 5 chambres.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une place de stationnement pour six chambres sera exigée.

6. Pour les commerces :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

7. Pour les restaurants :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

8. Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (Établissement scolaire, salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...):

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements collectifs :

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

Pour les foyers, centres d'hébergement :

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

Pour les bureaux :

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Article UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

- *Espaces libres et plantations :*

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 40 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée

Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures groupées doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

- *Eléments de paysage à protéger :*

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE UI

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) avec des destinations plus précises selon les secteurs.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- *le secteur UIa correspond à la zone d'activité Progalva*
- *le secteur UIb correspond à la zone tampon entre la zone UC et la zone UI*

Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- Habitation
 - Logement sauf dispositions particulières prévues à l'article UI2
 - Hébergement
- Commerce et activités de service
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Les activités commerciales de plus de 200 m²
 - Commerce de gros
 - Les activités commerciales de plus de 200 m²
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les activités commerciales de plus de 200 m²
 - Les garages individuels et collectifs s'ils ne sont pas liés à l'activité
 - Cinéma
 - Les activités commerciales de plus de 200 m²
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale à l'exception du sous-secteur UIb
 - Salle d'art et de spectacles
 - Equipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
 - Industrie
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.
- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme.
- L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u>		
Habitation	Logement	Lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement, d'une superficie de 80 m ² maximum de surface de plancher à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express). Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express). Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy-Evry (T12 Express)		

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 6 m. Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 6 mètres.

II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres, et de 8,50 mètres si elles sont en impasse.

Article UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.

Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➤ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Un regard accessible depuis le domaine public avant branchement sur le réseau d'assainissement collectif sera implanté pour permettre les contrôles inopinés de la qualité des eaux rejetées au réseau.

D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➤ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.

Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Article UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II. Règle

Toute construction nouvelle doit être implantée au-delà d'une bande de 5 m de profondeur comptée à partir de l'alignement.

III. Dispositions particulières

1. En sous-secteur UIb, l'implantation à l'alignement est autorisée.
2. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.
3. La règle ne s'applique pas aux réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.
4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;
5. Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 m.
6. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
7. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, pour les bâtiments de gardiennage permettant l'accès au site, ne dépassant pas 30 m² d'emprise au sol.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions

- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Règle

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives lorsque cette limite constitue une limite de zone.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre deux parcelles de la même zone, l'implantation en limite séparative est autorisée.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la construction doit être à une distance au moins égale :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A 5 m si elle ne comporte pas de baies.

II. Dispositions particulières

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

- La surélévation d'un bâtiment existant,
- Les locaux, réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :

- A 13 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 m si elle ne comporte pas de baies ($D > H/2 > 6m$).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur la zone UI, à l'exclusion des secteurs U1a, U1b

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

Sur le secteur U1a

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

Sur le secteur U1b

L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres

Disposition particulière : Le long de la route de Versailles depuis la fourche de la rue de Longjumeau, jusqu'à Longjumeau, Le plafond des constructions est limité à 12 mètres sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Pour les équipements publics, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, compatible avec la bonne économie de la construction, l'aspect général du quartier et l'insertion du bâtiment dans le paysage.

I. Toitures

➤ *Forme et couverture*

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

➤ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

➤ *Cinquième façade*

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques, qui ne doivent pas être visibles depuis le sol.

Les toitures seront de préférence végétalisées.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

II. Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installés en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit s'intégrer dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrées au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

III. Clôtures

La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1.80 mètre comptée à partir du niveau du trottoir. Les clôtures sur voies doivent comporter un muret maçonné sur le tiers de la hauteur totale.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).
- Le treillis soudé est interdit

La hauteur des clôtures en limite séparative sera de 2 m maximum.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

Des dérogations à ces règles sont autorisées pour assurer la protection d'un site sensible.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

IV. Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).

Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).

En façade, les enseignes à écran sont interdites,

Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

Article UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

I. Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher

2. Pour les constructions ou parties de constructions à usage d'activité :

- Production : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

3. Pour les bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher

4. Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.
- Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.
- Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

5. Pour les commerces :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

6. Pour les restaurants :

1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

7. Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...) :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

8. Stationnement des deux roues :

- Chaque opération devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des deux roues motorisés. Cet emplacement aura une surface de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Chaque opération devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des deux roues non motorisés. Cet emplacement aura une surface de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les établissements d'activités devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention et manœuvre sans encombrer la voie publique. La sortie en marche avant des véhicules sur l'espace public est obligatoire.

Une place sur 10 que ce soit pour les véhicules particuliers ou pour les deux roues doit être équipée pour permettre la recharge électrique des batteries.

II. Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

Article UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent, dont la taille à la plantation ne peut être inférieure à 2,5 mètres et de diamètre de tronc au minimum égal à 16-18 centimètres.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle, non compris les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface plantée, par tranche entamée. La bande de retrait minimale de 5 mètres définie à l'article UI 6, doit être traitée en espace paysager.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées. Ils seront majoritairement localisés en vis-à-vis des espaces publics.

Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE AU

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone AU est une zone agricole destinée à recevoir à terme des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) sous réserve d'une opération d'ensemble. Elle correspond au secteur de la future ZAC Gare de Champlan – Pré de Paris.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification, de mise en compatibilité, ou de révision du P.L.U.

La zone AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « Pré de Paris » expose les principales orientations de cette future ZAC, accompagnant l'arrivée de la station de tram-train du T12 Express reliant Massy à Evry-Courcouronnes. Cette station de tram-train constitue un élément majeur pour le développement de la future ZAC.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article AU 2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) ;
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Non règlementé

Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

Article AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

Article AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Article AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

LEXIQUE

Accès

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

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Activités

Sont comprises les activités industrielles et artisanales au sens du Code de l'urbanisme

Alignement

Limite entre un fond privé et une voie publique ou privée, ou une emprise publique

Alignement de fait

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait ou en saillie de l'alignement existant ou projeté.

Annexe

Est considérée comme annexe un local secondaire, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin...

Attique

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pris au droit de la terrasse. Ne sont pas assimilées à des baies, les fenêtres fixes et opaques, ainsi que les ouvertures situées à une hauteur de plus d'1,80 mètre de haut par rapport au plancher.

Bande de constructibilité principale

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée ou non dans la bande de constructibilité principale.

Bande d'implantation

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

Bande de retrait

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées

Clôture

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa

construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les «points-relais» d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les parkings en silo.

Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Couronnement

Le couronnement d'une construction est constitué soit par un comble, soit par un attique.

Destination des constructions

Les destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme dans leur version en vigueur au 1er juillet 2023.

Eléments de façade - façades mixtes

Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospectifs différents peuvent être appliquées, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.

Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 7 et 8, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Emplacement deux-roues non motorisés

Un emplacement destiné au stationnement des deux-roues non motorisés devra être de 1,5 m² a minima, conformément au PDUIF en vigueur.

Emprise au sol

L'emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ; les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux).
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ; les rampes d'accès aux constructions ; les bassins de piscine ; les bassins de rétention maçonnés.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc. mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Equipement public

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :

- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Façade

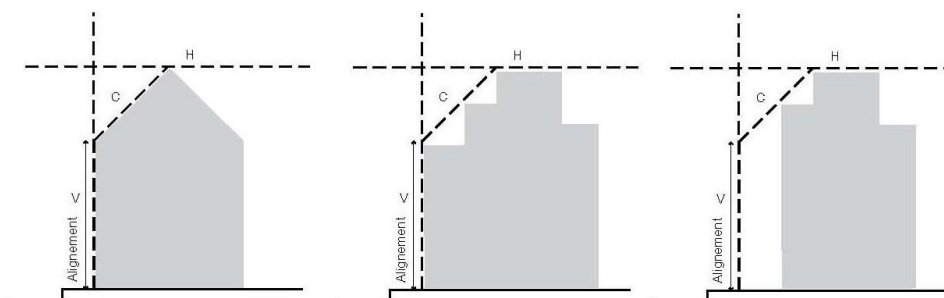
Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.



Exemples de volumes inscrit dans le gabarit enveloppe

Hauteur

Les différentes hauteurs (hauteur plafond, hauteur de façade) sont mesurées à partir du sol existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

a. Hauteur plafond :

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les gardes corps périphériques ou des éléments techniques destinés aux communications.

b. Hauteur de façade :

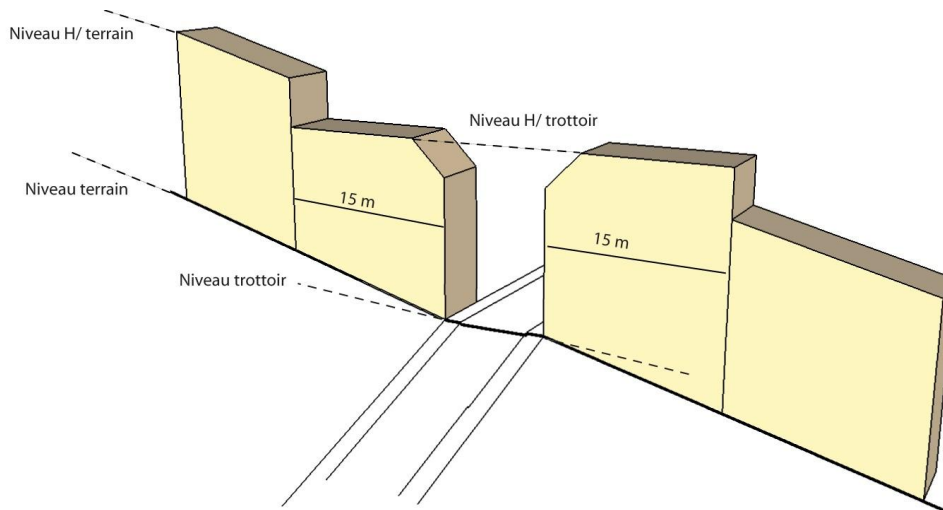
La hauteur d'un élément de façade est mesurée jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

c. Hauteur sur terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée sur 15 mètres de profondeur à la limite de l'alignement, ou du retrait imposé, par rapport au niveau du trottoir.

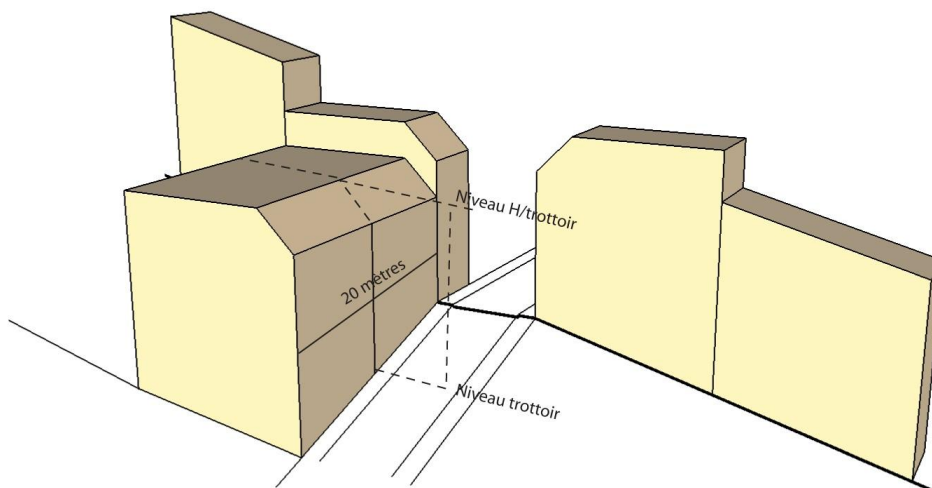
Si un gabarit est défini il est implanté à l'alignement ou limite du retrait imposé.

Au-delà de la bande de 15 mètres, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



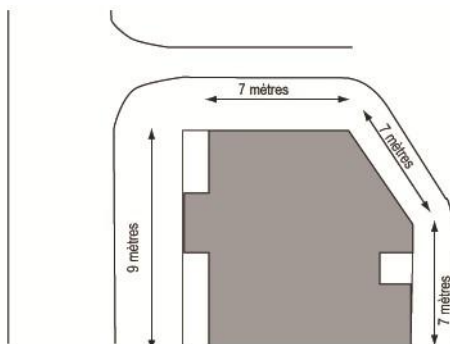
d. Hauteur sur rue en pente :

La hauteur d'un bâtiment implanté le long d'une rue en pente est mesurée au milieu d'une section de 20 mètres.



Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies. Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...



Exemple de linéaire de façade de 30 m

Limites d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

Limite séparative

Limite autre que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Marge de reculement

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeuble tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Périmètre de protection

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

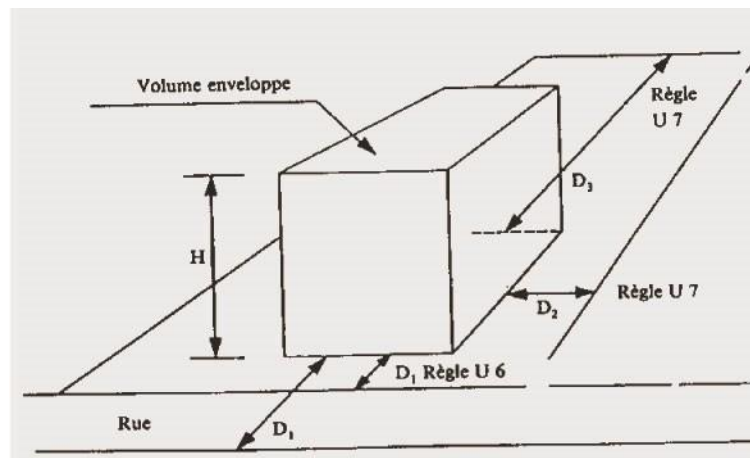
Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Prospect

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite séparative ou d'une construction.

Sur le schéma, D1 est le prospect vis à vis de l'alignement opposé, D2 et D3 le prospect vis à vis d'une limite séparative.

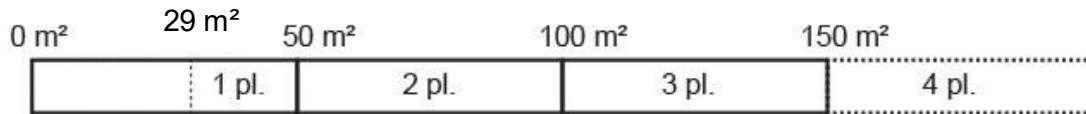


Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Stationnement



- Dimensions des places de stationnement :

Longueur : 5,00 m
 Largeur : 2,50 m
 Dégagement : 6,00 m

- Largeur des accès :

Sens unique : 2,50 m
 Double sens : pour moins de 30 places : 3,50 m
 à partir de 30 places : 5,00 m

Exemple : pour une opération de 350m² de Surface de Plancher

5 logements	70m ² /logements	7 places de stationnement
10 logements	35m ² /logements	10 places de stationnement

Exemple : pour une maison de 120m² : 3 places

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Unité foncière

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Voie ouverte à la circulation générale

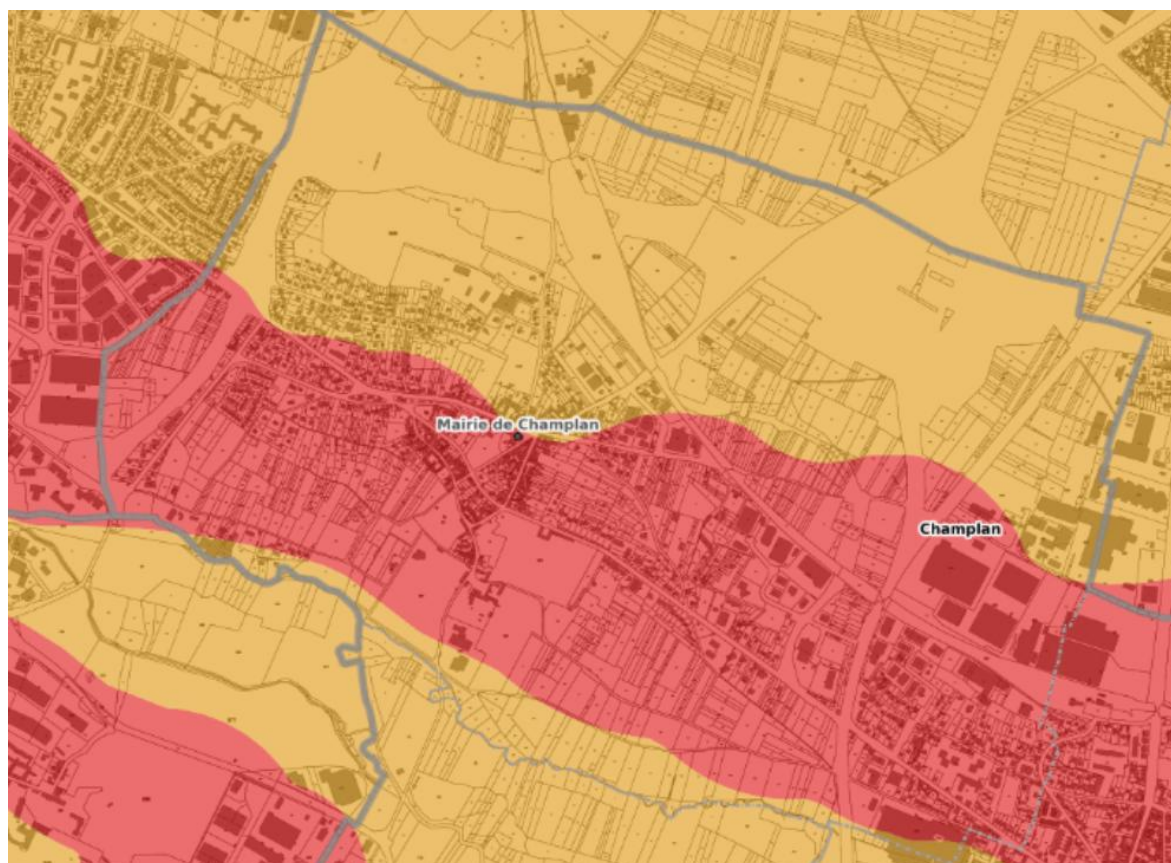
Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

ANNEXE

Aléas retrait-gonflement des sols argileux



- Exposition forte
- Exposition moyen

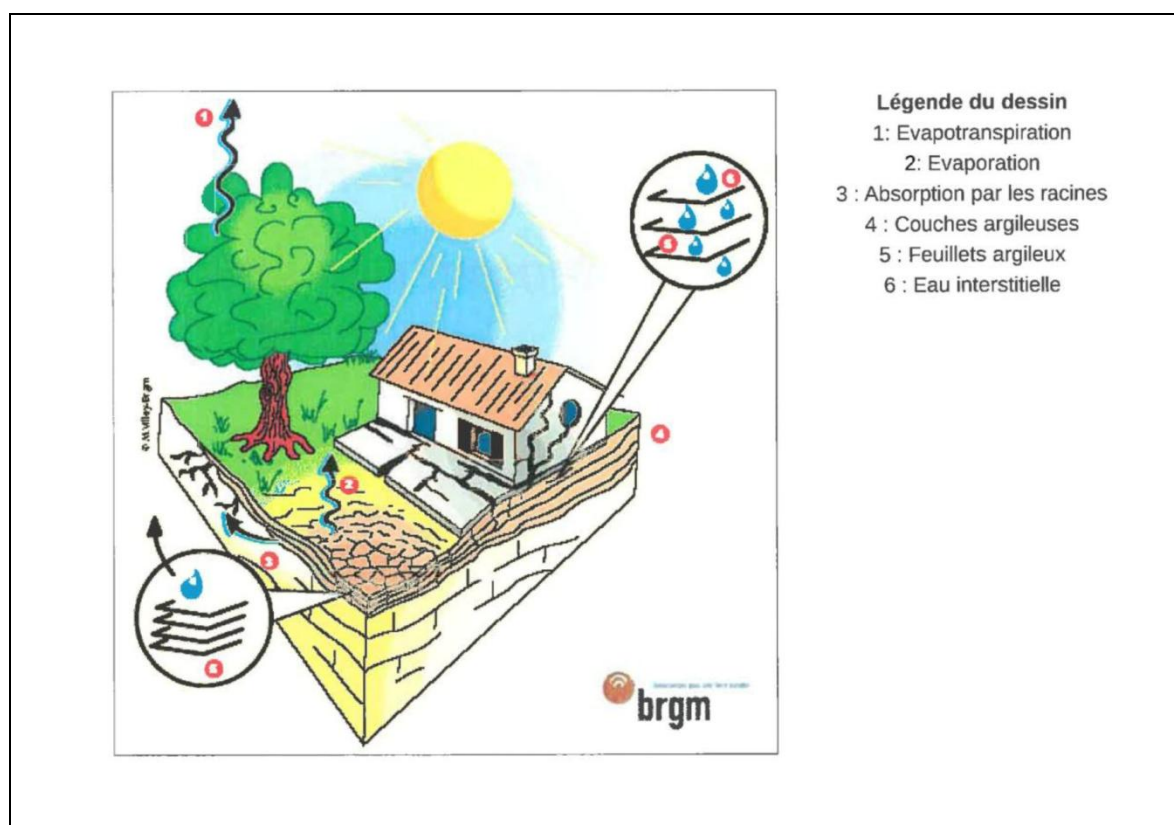
Source : georisques.gouv.fr

Les phénomènes redoutés concernant le retrait-gonflement des sols argileux¹

Le retrait-gonflement est un phénomène naturel concernant exclusivement des sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois sous forme de poudre à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique. Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement.

Dans les zones de climat tempéré, le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.



La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes ; Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

¹ Source BRGM

Le phénomène de retrait-gonflement est influencé par deux types de paramètres :

- les paramètres naturels :
 - la géologie : les retrait-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile ;
 - l'hydrogéologie et la météorologie : les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène. la fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant.
 - la végétation ; la présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité de ce phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.
- Les paramètres anthropiques :
 - la modification de l'hydrologie : les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Le phénomène de retrait-gonflement affecte principalement les maisons individuelles. En effet, la structure de ces bâtiments, légers, peu rigides et fondés de manière superficielles par rapport à des immeubles collectifs, les rends plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise. En outre, il faut souligner que les maisons individuelles sont généralement construites sans études géotechniques préalables qui permettent de détecter la présence d'argiles gonflantes et d'intégrer ce risque à la conception du bâtiment.

Recommandations en matière de construction²

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme dans des zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, le pétitionnaire doit être sensibilisé aux mesures préventives pour construire selon les trois axes suivants :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions

La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel et atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible et moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort. En outre, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter. Il convient de préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels et les radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

² Source BRGM

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister aux mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joint de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Eviter les variations d'humidité

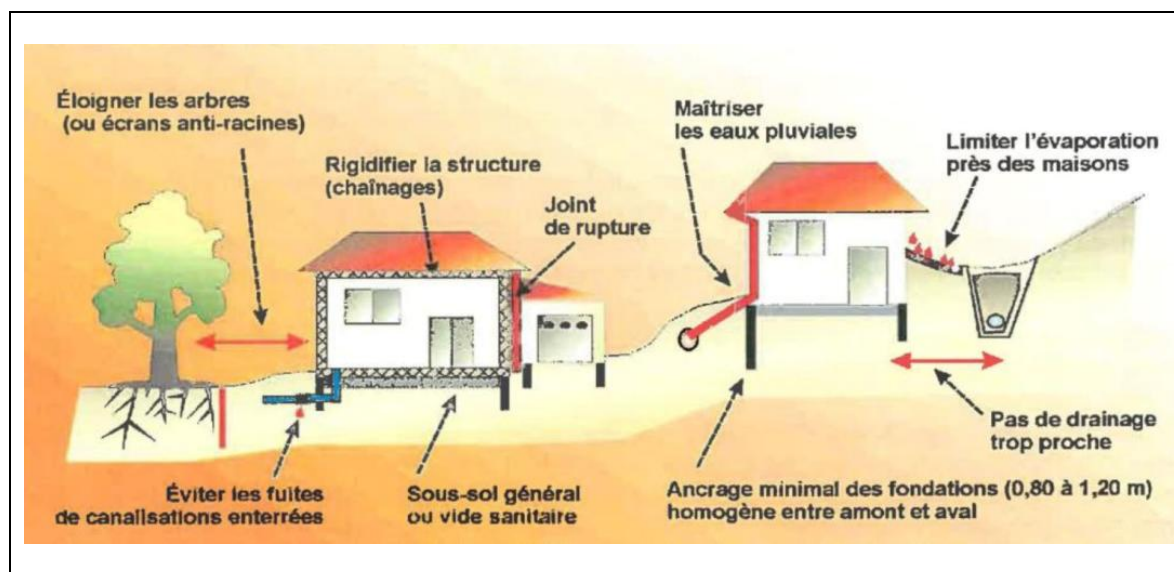
Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité de terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltrations localisées d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. Il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collectifs lorsque ceux-ci existent.

En outre, on considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance au moins égale à sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou d'un écran anti-racines, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- Contrôler la végétation autour du bâti

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou de projet de construction, inférieure à sa hauteur à maturité est à proscrire. Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.



Cartographie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette



Cartographie des zones
humides avérées & probables
du SAGE Orge-Yvette

CHAMPLAN

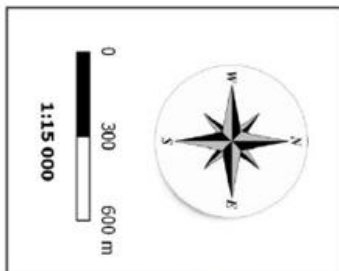
28/10/2019

LEGENDE :

 Zones humides avérées

 Zones humides probables

 Réseau hydrographique



Sources : IGN BDORTHO, Etude des zones
humides du SAGE Orge-Yvette, 2019

