

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.1.

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

Sommaire	2
Titre 1 - Dispositions générales	6
Article 1 – Champs d’application du plan	6
Article 2 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols.....	6
Article 3 – Adaptations mineures	9
Article 4 – Division du territoire en zone	10
Article 5 – Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique	10
Titre 2 - Dispositions spécifiques par zone	13
Dispositions applicables aux zones	13
Règlement de la zone UA	14
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	15
Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	15
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	16
Chapitre 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions	17
Article UA 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	20
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	24
Article UA 6 : Stationnement	25
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	28
Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	28
Article UA 8 : Desserte par les réseaux	29
Règlement de la zone UB	31
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	32
Article UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	32
Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	32
Chapitre 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions	33
Article UB 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	36
Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	39
Article UB 6 : Stationnement	40
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	44
Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	44
Article UB 8 : Desserte par les réseaux	44
Règlement de la zone UC	47
Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités	48

Sommaire

Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	48
Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	48
Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions	49
Article UC 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	51
Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	54
Article UC 6 : Stationnement	55
Chapitre 3 – Équipement et réseaux	59
Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	59
Article UC 8 : Desserte par les réseaux	59
Règlement de la zone UE	62
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	63
Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	63
Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	64
Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	65
Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions	65
Article UE 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	66
Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	68
Article UE 6 : Stationnement	69
Chapitre 3 – Équipement et réseaux	73
Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	73
Article UE 8 : Desserte par les réseaux	73
Règlement de la zone UH.....	76
Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	77
Article UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....	77
Article UH 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	77
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
Article UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions	78
Article UH 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	81
Article UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	84
Article UH 6 : Stationnement	85
Chapitre 3 – Équipement et réseaux	89
Article UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	89
Article UH 8 : Desserte par les réseaux.....	90
Règlement de la zone UI.....	92
Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	93
Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	93
Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	93

Sommaire

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions	94
Article UI 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	97
Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	99
Article UI 6 : Stationnement	100
Chapitre 3 – Équipement et réseaux	104
Article UI 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	104
Article UI 8 : Desserte par les réseaux	104
Règlement de la zone UZ	107
Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	108
Article UZ 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	108
Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	108
Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	109
Article UZ 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	109
Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	110
Article UZ 6 : Stationnement.....	110
Article UZ 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	110
Article UZ 8 : Desserte par les réseaux	110
Règlement de la zone UF	113
Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	114
Article UF 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	114
Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	114
Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	115
Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	115
Article UF 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	115
Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	115
Article UF 6 : Stationnement.....	115
Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	115
Article UF 8 : Desserte par les réseaux	115
Règlement de la zone N	116
Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	117
Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	117
Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	117
Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions	118
Article N4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	118
Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	119

Sommaire

Article N6 : Stationnement	120
Chapitre 3 - Équipement et réseaux.....	121
Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées	121
Article N8 : Desserte par les réseaux	121
Règlement de la zone A	123
Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	124
Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	124
Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale	124
Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	125
Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	125
Article A4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	125
Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	126
Article A6 : Stationnement.....	127
Chapitre 3 – Équipement et réseaux	128
Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées	128
Article A8 : Desserte par les réseaux	128
Annexes du règlement.....	130
Annexe 1 - Définitions	130
Annexe 2 - Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme	143
Annexe 3 – Liste des emplacements réservés	148
Annexe 4 – Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	149

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champs d’application du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chilly-Mazarin.

Article 2 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols

Conformément à l’article R.111-1 du Code de l’Urbanisme, les règles du Plan Local d’Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l’Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l’Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-24-1 relatif aux prescriptions spéciales en matière de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l’État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d’environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S’ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

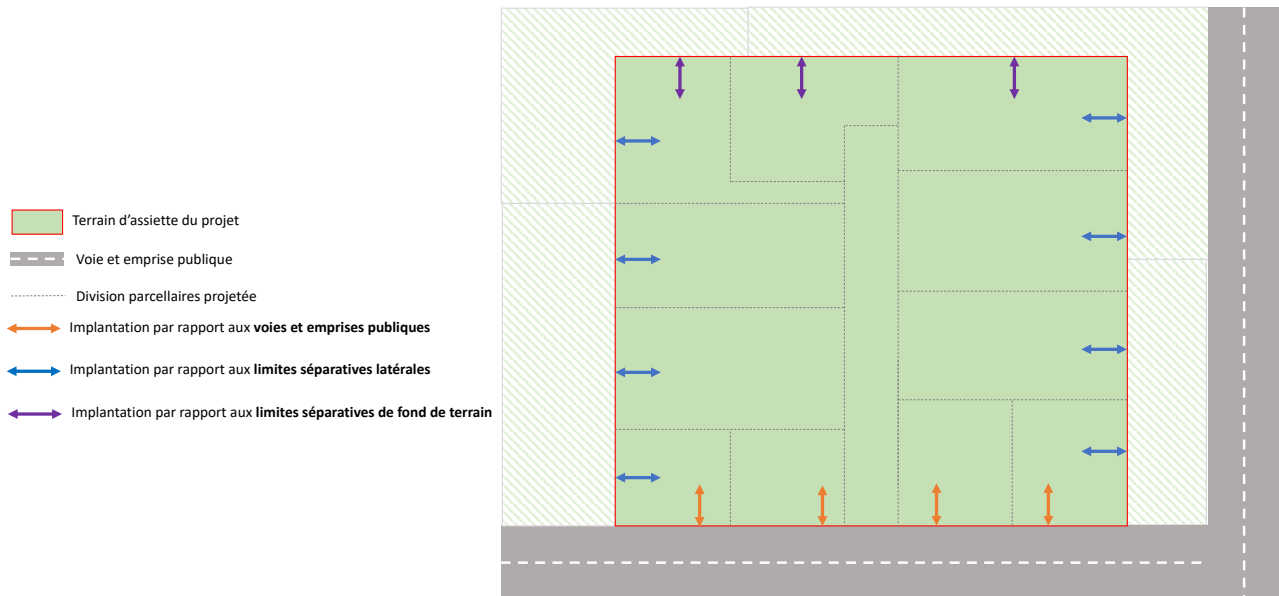
- les servitudes d’utilité publique qui font l’objet d’un plan et d’une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l’archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l’objet d’une déclaration immédiate au maire.
- L’ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l’application du Code de la Construction et de l’Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Dispositions générales

Division de terrain : article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet.

Schéma explicatif :



Archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (articles L.521-1 et suivants et R.522-1 et suivants).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 161-1 et suivants et R.162-1 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Bâtiments détruits ou démolis

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

Au titre de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dispositions générales

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux sur une clôture présentant un intérêt architectural, environnemental et/ou s'insérant dans l'environnement et la préservation du cadre du quartier, devra conserver et valoriser l'intérêt de la clôture par l'utilisation de matériaux, de teinte et d'aspect identiques. Aucune démolition même partielle d'une telle clôture n'est autorisée sans présentation d'un projet de reconstruction à l'identique dans le respect des dispositions du présent PLU.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ou autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

Risque d'inondation – Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yvette approuvé par l'arrêté préfectoral du 26/09/2006, les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLUi, s'appliquent.

Risque remontée de nappes

La présence du risque remontées de nappes sur une grande partie de la commune nécessite de prendre en compte des mesures de prévention disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr.

Risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le BRGM a cartographié l'aléa retrait-gonflement des argiles (cartes en annexe du PLU). Dans les secteurs d'aléa, il est rappelé que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées le guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021 du Ministère de la Transition écologique.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et sous réserve d'en justifier et de leur acceptation par l'autorité titulaire de la compétence d'urbanisme.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans empiètement ni débordement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme) dans la limite de 30 centimètres et du respect de l'unité foncière.

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;

Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

3.4 Exonération pour les bâtiments existants avant approbation du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière

Dispositions générales

d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles ;

- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du P.L.U. peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé selon 3 catégories :

- **Zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter. **Dont les règles applicables figurent au titre 3 du présent règlement.**
- **Zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **Dont les règles applicables figurent au titre 3 du présent règlement.**
- **Zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.). **Dont les règles applicables figurent au titre 3 du présent règlement.**

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ; c ...).

Article 5 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. ^[SEP]

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. ^[SEP]

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. ^[SEP]

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.2 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la

Dispositions générales

qualité paysagère du site et à lieu en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Les bâtiments doivent répondre critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (existence notamment des murs porteurs).

5.3 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services (tels que définis par le code de l'urbanisme : artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade visible à partir de la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue exclusivement sur une surface située à l'arrière de la construction et non visible à partir du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation du public et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service situé(e) en façade.

5.4 Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. La plantation d'espèces invasives est interdite.

5.5 Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'arbres situés dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement ou pour permettre d'assurer la sécurité des réseaux (routiers, ferroviaires, électriques...) des usagers et des riverains. L'abattage d'arbres doit obligatoirement être suivi de nouvelles plantations au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan de zonage.

5.6 Corridor écologique de l'Yvette à protéger, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les berges de l'Yvette repérés au plan de zonage doivent maintenir leur caractère non imperméabilisé. Sauf contraintes techniques ou besoins liés à l'entretien du cours d'eau et de ses berges, l'ensemble des plantations arbustives et arborées doit être maintenu ou compensé par la plantation de 2 sujets de gabarit équivalent, et présentant un intérêt pour la faune et la flore locale.

Dispositions générales

5.7 Espaces extérieurs résidentiels à protéger, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces extérieurs résidentiels à protéger repérés au plan de zonage doivent être maintenus et végétalisés pour au moins 90% de leur surface. L'ensemble des plantations arbustives et arborées doit être maintenu ou compensé par la plantation de 2 sujets de gabarit équivalent, et présentant un intérêt pour la faune et la flore locale.

5.8 Zone inventoriée humide à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les sites délimités au plan de zonage, toute modification d'usage du sol portant atteinte à la préservation de la zone humide (affouillement, exhaussement de sol, modification de l'alimentation en eau de la zone humide, ...) est interdite sauf exception, lorsqu'il peut être démontré qu'aucune alternative n'est possible. Dans ce cas, les projets de travaux susceptibles d'endommager une zone humide doivent rechercher la réduction des impacts sur la zone humide, et intégrer des mesures de compensations visant à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale, en priorité à proximité du milieu impacté ou au sein du même bassin versant de masses d'eau. Ces mesures compensatoires doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Les zones humides impactées doivent être compensées à hauteur de 200% de la surface impactée.

5.9 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°3 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.

Dispositions générales :

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières :

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce n°3 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

5.10 Construction le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A6. Conformément à l'article L.111-7, ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

5.11 Bande de vigilance au bruit

Il est institué une bande de vigilance au bruit de 130 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6 ayant pour objectif de maintenir éloignées les populations sensibles des nuisances sonores et d'une qualité de l'air dégradée.

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Dispositions applicables aux zones

Le territoire de Chilly-Mazarin est divisé en :

Zones urbaines :

- La zone UA ;
- La zone UB ;
- La zone UC ;
- La zone UE ;
- La zone UH ;
- La zone UI ;
- La zone UZ.

Zone naturelle :

- La zone N.

Zone agricole :

- La zone A.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

La **zone UA** constitue les espaces de centralité de la commune en raison d'une mixité des usages et des fonctions urbaines. Elle est composée des 4 secteurs en raison de la diversité des caractéristiques des centralités :

- Le **secteur UAa**, compose le « vieux Chilly », le centre historique de la commune ;
- Le **secteur UAb**, compose la nouvelle centralité de Chilly-Mazarin autour de la cité administrative ;
- Le **secteur UAc**, compose la centralité linéaire et commerciale au niveau de la rue de Gravigny ;
- Le **secteur UAd**, compose le secteur gare « élargie ».

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doivent être respectées selon un rapport de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Le commerce et l'artisanat liés à l'activité automobile ;
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toute nature ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

1.1 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et modifié le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Dans les différentes zones de bruit concernées, l'article L112-10 du Code de l'urbanisme définit les constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.

Les constructions édifiées dans les zones de bruits déterminées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Paris-Orly sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles fixées par le PEB.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Yvette, approuvé le 26 octobre 2006, concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

Aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses figurant en annexe (carte des servitudes d'utilité public), les projets d'établissements recevant du public du plus de 100 personnes ou d'immeubles de grande hauteur dans la zone dite de danger (au sein de l'article R.555-31 du Code de l'environnement) doivent faire l'objet d'une analyse de compatibilité conformément à l'article R431-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, commerce et activités de service dans la limite de 300m² de surface de plancher (à l'exception de la zone UAc et de la zone UAd où elles peuvent excéder 300m² de surface de plancher).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et

constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Pour toute opération inférieure à 12 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- Pour toute opération supérieure ou égale à 12 logements, sera imposé un minimum de 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Chapitre 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UA et ses secteurs, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 85% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².

L'emprise au sol des piscines (margelle comprise) est limitée à 40m².

Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages techniques d'intérêt public.

3.2 Hauteur des constructions

Dispositions générales

Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

Dans le secteur UAa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Dans le secteur UAb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le secteur UAac :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le secteur UAad :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dispositions particulières

Les dispositions prévues au paragraphe 3.2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

La hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Dans le cas de constructions en attique, la mesure du retrait ne s'applique pas aux niveaux en attique.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

Elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclable d'une largeur inférieure à 5 m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions générales

Dans les zones UAa et UAb :

Les nouvelles constructions et installations principales s'implanteront :

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant le même retrait d'une des constructions avoisinantes

Dans la zone UAc :

Les nouvelles constructions et installations principales s'implanteront :

- en respectant le même retrait d'une des constructions avoisinantes.

Dans le secteur UAd :

Les nouvelles constructions et installations principales s'implanteront :

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant le même retrait d'une des constructions avoisinantes.

Gestion des saillies

Dans l'ensemble de la zone UA, dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 mètre sont autorisées.

Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA, lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement est autorisée uniquement sur l'une des voies.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la limite de 5 mètres et qu'il n'y ait aucun risque en matière de sécurité routière.

Les balcons, modénatures, terrasses, et perrons peuvent être implantés dans la bande de retrait.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales dans l'ensemble de la zone UA

a. Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une longueur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

b. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale ;
- Soit sur les deux limites séparatives latérales ;

c. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m ($L = H > 8$ m) pour les parties de construction comportant des vues ;
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. Celui-ci devra être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m).

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites séparatives ou en fond de parcelle ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1m.

e. Gestion des saillies

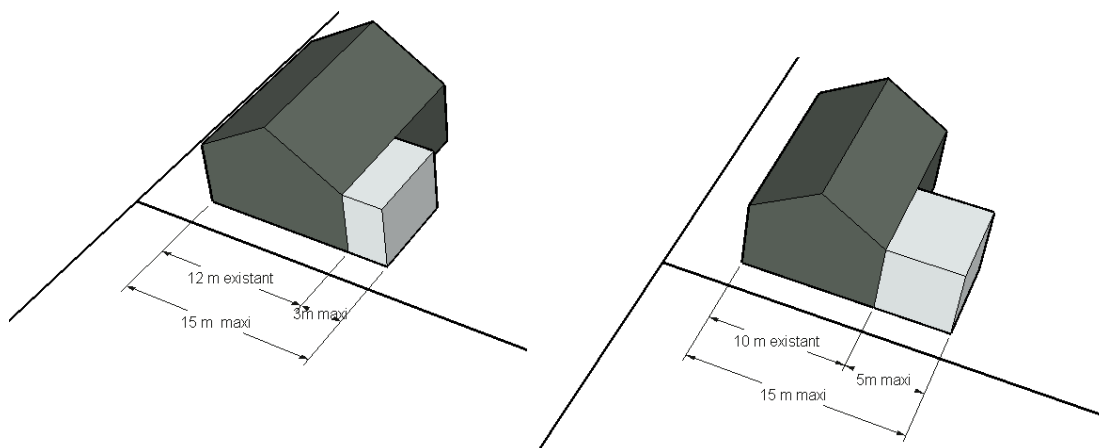
Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre, sont autorisées.

Dispositions particulières

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.

Sur l'ensemble de la zone UA, un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants :

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de vue, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants et, pour les vérandas et les pergolas, sur une limite séparative latérale. 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 au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des vues.
- Pour les 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, ou au stationnement des vélos.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 4 m depuis les limites séparatives.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus ou partie de construction sur un même terrain.

Dispositions générales

a. Présence de vue sur les constructions en vis-à-vis

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions ou partie de construction se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait minimum de 8m.

b. Absence de vue sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait minimum de 4 m.

Dispositions particulières

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 3.5.

Article UA 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...) doivent être implantés dans des endroits non, voire peu, visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toitures

a. Règles générales

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Dans l'ensemble de la zone UA, les saillies sur toit, telles que les lucarnes, les cheminées, sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

Les lucarnes doivent respecter une proportion verticale ($H > L$).

Les châssis de toit sont dans le pan de toiture et encastrés sans présenter de saillies.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au pan de couverture et que la disposition soit composée avec les percements de façade ou les saillies sur toiture.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les constructions de plus de 12m² d'emprise au sol.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux rues, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

Clôture et portails

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

a. Dispositions générales

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. Clôture en bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 2,00 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonnerie compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

c. Clôture en limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

d. Dispositions particulières relative aux clôtures en zone UAa

Dans le secteur UAa, la réalisation de murs pleins identiques aux murs avoisinants est autorisée, ils peuvent être ponctués de brèches, de décrochements pour permettre des vues vers les cœurs d'îlots.

S'il est réalisé un mur de soutènement, la hauteur de la clôture qui surmonte ce mur ne doit pas excéder 1m.

Si l'accès à la parcelle s'effectue par une porte cochère à travers la construction, celle-ci doit avoir une hauteur minimale de 3 m.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Dans l'ensemble de la zone UA, dans la mesure du possible, les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

e. Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives, à claire voie ou pleins.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme : Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,30 m sur le plan de la façade.

4.2.2. Performance environnementale

- Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope par surface

Dans la zone UA hors UAd :

- Au moins 15% minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts.
- Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² de l'unité foncière.
- Les arbres de haute et moyenne tige doivent être plantés en pleine terre.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).
- L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres dans un rayon de 3 mètres autour du tronc car cela asphyxie le sol et les racines.
- Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent en aucun cas être pris en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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 :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- 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 ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Article UA 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

a. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

b. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

c. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à la limite du domaine privé soit supérieure de 15 cm à la cote de niveau prise à l'axe de la chaussée au droit du débouché. Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places règlementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes pour les véhicules motorisés
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>
<p>Commerces et activités de services</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 75m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 750m² de surface de vente <p><u>Hôtels, autres hébergements touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
<p>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</p>	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher
--	--

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et doit permettre la recharge des véhicules deux roues et des vélos électriques.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers.

L'espace destiné au stationnement des véhicules deux roues non motorisés, vélos, doit être au rez-de-chaussée. Si un deuxième local complémentaire est nécessaire, celui-ci ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol. L'accès des véhicules non motorisés devra obligatoirement se faire par un cheminement dédié.

6.3 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité sur la totalité du parc de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

L'emprise des voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, 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 situé sur l'emprise de voirie.

La largeur minimum d'un accès aménagée devra être supérieure à :

- 3,50 m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5 m pour les programmes de 10 logements et plus.

Lorsque la largeur est de 5m pour les propriétés de 10 logements et plus, la voie doit être à double sens.

Le nombre d'entrée charretière sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 25m, une seule entrée est autorisée par tranche de 25m,

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1 Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

8.2.2 Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement au-delà de 4 places de stationnement pour les immeubles collectifs et les équipements.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés

pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux axes de connexion entre les centralités, elle comprend 4 secteurs :

- Le secteur UBs1 : correspondant à un secteur de renouvellement urbain situé sur l'avenue Mazarin,
- Le secteur UBs2 : correspondant à un secteur de renouvellement urbain situé sur l'avenue Brossolette,
- Le secteur UBs3 : correspondant à un secteur de renouvellement urbain situé sur l'emprise d'un équipement scolaire dans le vieux Chilly ;
- Le secteur UBs4 : correspondant à un secteur en entrée de ville nord caractérisé par un alignement et une harmonie des gabarits des constructions.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne soient pas liées à l'activité automobile ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBs1 et UBs2, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations à destination de commerce et activités de services dans la limite de 300m² de surface de vente par activité.

Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de plus de 12 logements, sera imposé un minimum de 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Chapitre 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UB hormis les secteurs UBs1, UBs2 et UBs3 :

- L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBs1 :

- L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 85% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBs2 et UBs3 :

- L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 75% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².

L'emprise au sol des piscines (margelle comprise) est limitée à 40m².

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UB hormis les secteurs UBs1, UBs3 et UBs4 :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 18 mètres au faîtage.
- Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

Dans le secteur UBs1 :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 26 mètres au point le plus haut hors installations techniques (ventilation, antennes, ascenseurs, etc).

Dans le secteur UBs3 :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 12 mètres au faîtage.
- Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

Dans le secteur UBs4 :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 12 mètres au faîtage.
- Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

3.2.2. Dispositions particulières

En limite de zone UH, dans une bande de 8 mètres à compter de la limite séparative, les différentes hauteurs devront être traitées de façon à ne pas trop impacter celle-ci. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 12 mètres au faîtage.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres.

Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Dans le cas de constructions en attique, la mesure du retrait ne s'applique pas aux niveaux en attique.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3.3.2 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6 mètres, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 mètre, sont autorisées.

3.3.3 Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone, lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement est autorisée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une intégration harmonieuse sur les autres voies.

Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.

Les balcons, modénatures, terrasses, et perrons peuvent être implantés dans la bande de retrait

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

a. Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une épaisseur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

b. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,

- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H > 8\text{ m}$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4\text{ m}$), pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

c. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H > 8\text{ m}$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4\text{ m}$), pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Celui-ci devra être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8\text{ m}$).

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devrait être au moins égal à 1 m.

e. Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre, sont autorisées.

3.4.2 Dispositions particulières

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.

Sur l'ensemble de la zone, un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants :

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de vue, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants et, pour les vérandas et les pergolas, sur une limite séparative latérale. Cependant, cette extension est limitée car 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 au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.
- Pour les 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, ou au stationnement des vélos.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 4 m depuis les limites séparatives.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus ou partie de construction sur un même.

a. Présence de vues sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions ou partie de construction se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait minimum de 8m.

b. Absence de vue sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait minimum de 4 m.

3.5.1 Dispositions particulières

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 3.5

Article UB 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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

4.1.1 Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...), doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1.2 Toitures.**a. Règles générales**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Dans l'ensemble de la zone, les saillies sur toit, telles que les lucarnes, les cheminées, sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

Les lucarnes doivent respecter une proportion verticale ($H > L$).

Les châssis de toit sont dans le pan de toiture et encastrés sans présenter de saillies.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au pan de couverture et que la disposition soit composée avec les percements de façade ou les saillies sur toiture.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.3 Les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.
- lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux rues, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

4.1.4 Clôture et portails

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

a. Dispositions générales

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 2,00 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

c. En limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

d. Dispositions particulières

Si l'accès à la parcelle s'effectue par une porte cochère à travers la construction, celle-ci doit avoir une hauteur minimale de 3 m.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Dans la mesure du possible, les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

e. Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives, à claire-voie ou pleins.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant

les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme : Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,30 m sur le plan de la façade.

4.2.2. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique, est obligatoire.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope par surface

Dans l'ensemble de la zone UB hormis les secteurs UBs1, UBs2 et UBs3 :

- Au moins 20% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Dans le secteur UBs1

- Au moins 15% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les secteurs UBs2 et UBs3

- Au moins 25% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Dans l'ensemble de la zone UB

Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² de l'unité foncière.

Les arbres de haute et moyenne tige doivent être plantés en pleine terre.

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres dans un rayon de 3 mètres autour du tronc car cela asphyxie le sol et les racines.

Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent en aucun cas être pris en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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 :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- 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 ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Article UB 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

a. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

b. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

c. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à la limite du domaine privé soit supérieure de 15 cm à la cote de niveau prise à l'axe de la chaussée au droit du débouché. Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places règlementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes pour les véhicules motorisés
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>

<p>Commerces et activités de services</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 75m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 750m² de surface de vente <p><u>Hôtels, autres hébergements touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
<p>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</p>	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

(à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et doit permettre la recharge des véhicules deux roues et des vélos électriques.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers.

L'espace destiné au stationnement des véhicules deux roues non motorisés, vélos, doit être au rez-de-chaussée. Si un deuxième local complémentaire est nécessaire, celui-ci ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol. L'accès des véhicules non motorisés devra obligatoirement se faire par un cheminement dédié.

6.3 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité sur la totalité du parc de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

L'emprise des voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonnedesserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans uneorientation particulière d'aménagement.

7.1.2 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, 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 situé sur l'emprise de voirie.

La largeur d'un accès doit être supérieure à :

- 3,50 m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5 m pour les programmes de 10 logements et plus.

Lorsque la largeur 5m pour les propriétés de 10 logements et plus, la voie doit être à double sens.

- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 25m, une seule entrée est autorisée par tranche de 25m.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UB 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1 Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

8.2.2. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement au-delà de 4 places de stationnement pour les immeubles collectifs et les équipements.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de

filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

La **zone UC** correspond à une zone d'habitat collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Elle est composée des 3 secteurs en raison de la diversité des caractéristiques des centralités :

- Le **secteur UCa**, se compose d'ensemble de petits collectifs ;
- Le **secteur UCb**, se compose d'ensemble de moyens collectifs ;
- Le **secteur UCc**, se compose d'ensemble de grands collectifs.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation ;
 - o que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- Les constructions destinées aux hôtels, hébergement touristique et bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les entrepôts à condition d'être liés au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de plus de 4 logements, sera imposé un minimum de 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UC :

Dans l'ensemble de la zone UC et ses secteurs, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².

L'emprise au sol des piscines (margelle comprise) est limitée à 40m².

3.1.2. Dispositions particulières

Les dispositions prévues au 3.1.1. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 17 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCc, la hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 23 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- Les dispositions prévues au 3.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.
- La hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres.
- Les éléments de modénature, y compris frontons et lucarnes, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

3.3.2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UC :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. La marge minimale de retrait est fixée

à 5 m.

3.3.3. Gestion des saillies

Dans l'ensemble de la zone UC :

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre, sont autorisées.

3.3.4. Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC :

- 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 aux ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50m, sauf dans le secteur spécifique figurant au plan de zonage où il n'est exigé aucun retrait.
- Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UC :

Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie inférieur à 13m, les constructions peuvent venir s'implanter sur l'une ou les deux limites séparatives latérales. Au-delà d'un linéaire de façade de 13m, les constructions doivent s'implanter sur une limite latérale et en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse, avec un minimum de 8m ($L = H > 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Dans l'ensemble de la zone UC :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse, avec un minimum de 8m ($L = H > 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse, avec un minimum de 4m ($L = H/2 > 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites séparatives ou en fond de parcelle ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1m.

3.4.2. Dispositions particulières

Les dispositions prévues au paragraphe 3.4.1. ne s'appliquent pas aux 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, ou au stationnement des vélos.

Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 4 m depuis les limites séparatives.

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

Dans l'ensemble de la zone UC les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain :

a. Présence de vues sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait égal à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m.

b. Absence de vue sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait égal à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m.

3.5.1 Dispositions particulières

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 3.5

Article UC 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations

sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...) doivent être implantés de préférence dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 0,50 mètre celui du terrain naturel.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.2. Toitures

a. Règles générales

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.3. Les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux rues, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

4.1.4. Clôtures et portails

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

a. Dispositions générales

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 2 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

c. En limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2.50 mètres.

d. Dispositions particulières

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

e. Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives, à claire-voie ou pleins.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme. Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre

mode de construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,30 m sur le plan de la façade.

4.2.2. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique est obligatoire pour les immeubles collectifs et les équipements.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope par surface

- Au moins 30% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100 m² de l'unité foncière.
- Les arbres de haute et moyenne tige doivent être plantés en pleine terre.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).
- L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres dans un rayon de 3 mètres autour du tronc car cela asphyxie le sol et les racines.
- Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent en aucun cas être pris en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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 :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- 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 ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Article UC 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

a. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

b. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

c. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes pour les véhicules motorisés
<p>Habitation</p>	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>
<p>Commerces et activités de services</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 75m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 750m² de surface de vente <p><u>Hôtels, autres hébergements touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et doit permettre la recharge des véhicules deux roues et des vélos électriques.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers.

L'espace destiné au stationnement des véhicules deux roues non motorisés, vélos, doit être au rez-de-chaussée. Si un deuxième local complémentaire est nécessaire, celui-ci ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol. L'accès des véhicules non motorisés devra obligatoirement se faire par un cheminement dédié.

6.3 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements sont équipés d'un parc de

stationnement alimenté en électricité sur la totalité du parc de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chapitre 3 – Équipement et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonnedesserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, 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.

La largeur d'un accès doit être supérieure à :

- 3,50m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5m pour les programmes de 10 logements et plus.

Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Le nombre d'entrées charretières depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 25 mètres de limite à l'alignement.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, ménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être

raccordée au réseau de distribution.

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1. Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

8.2.2. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement au-delà de 4 places de stationnement pour les immeubles collectifs et les équipements.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

La **zone UE** correspond au secteur de grands équipements publics. Elle est composée de 1 secteur d'entrée de ville à vocation mixte entre équipements publics, services et activités de proximité :

- Le **secteur UEi**, compose le site Découflé et le délaissé départemental aux abords de l'autoroute.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UE et le secteur UEi sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie et les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

Dans la seule zone UE sont également interdits :

- Les constructions à destination de bureau ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services ou s'effectuant l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques ;

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UE sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o d'être liés et nécessaire au gardiennage et au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - o d'être insérées dans le volume de la construction principale.
- Les constructions à destination de restauration ou de bureau, à condition d'être liés au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Les entrepôts à condition d'être liés au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

3.2.2. Dispositions particulières

Les éléments de modénature, y compris frontons et lucarnes, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

3.4.1 Dispositions générales

En dehors des rues **Pierre Mendès France** et **Auguste Blanqui**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 m, à l'exception du Chemin des Chardonnerets, des voies nouvelles et en limite du parking du gymnase où celui-ci est égal à 2 m, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Le long de la **rue Pierre Mendès France** et de la **rue Auguste Blanqui**, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Celui-ci ne peut être inférieur à **5 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

3.4.2 Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 m, sont autorisées.

3.4.3 Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- 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 aux ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50m
- Les éléments de modénature de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait. En limite de la zone UH, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Celui-ci devra être :

- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 6 m ($L = H/2 \geq 6$ m) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 2,5 m ($L = H/2 \geq 2,5$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vue

b. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. Celui-ci devra être :

- d'un minimum de 6m pour les parties de construction comportant des vues,
- d'un minimum de 4m, pour les parties de construction comportant des vues secondaires.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites séparatives ou en fond de parcelle ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devrait être au moins égal à 1m.

3.4.2. Dispositions particulières

Les dispositions prévues au paragraphe 3.4.1. ne s'appliquent pas aux 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, ou au stationnement des vélos.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

Dispositions générales

Non réglementé.

Article UE 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...) doivent être implantés de préférence dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.1. Toitures

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

4.1.2. Clôtures

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

a. Dispositions générales

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

Elles présenteront une hauteur maximale de 2,5 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

c. En limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

d. Dispositions particulières

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme : Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,30 m sur le plan de la façade.

4.2.2. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique est obligatoire pour les immeubles collectifs et les équipements.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope

- Au moins 30% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou paysagés sur une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain avec au moins un arbre de haute tige par 100 m² de l'unité foncière.

- Les arbres de haute et moyenne tige doivent être plantés en pleine terre.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).
- L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres dans un rayon de 3 mètres autour du tronc car cela asphyxie le sol et les racines.
- Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent en aucun cas être pris en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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 :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- 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 ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

a. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

b. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de

2 places de stationnement.

c. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 35% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes pour les véhicules motorisés
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>

<p>Commerces et activités de services</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 75m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 750m² de surface de vente <p><u>Hôtels, autres hébergements touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
<p>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</p>	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places

visiteurs à définir en fonction des besoins,

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et doit permettre la recharge des véhicules deux roues et des vélos électriques.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers.

L'espace destiné au stationnement des véhicules deux roues non motorisés, vélos, doit être au rez-de-chaussée. Si un deuxième local complémentaire est nécessaire, celui-ci ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol. L'accès des véhicules non motorisés devra obligatoirement se faire par un cheminement dédié.

6.3 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité sur la totalité du parc de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chapitre 3 – Équipement et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès des véhicules 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, 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.

La largeur d'un accès doit être supérieure à 5 m.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, ménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1. Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

8.2.2. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrés. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

La **zone UH** correspond aux zones d'habitat majoritairement de type pavillonnaire.

Elle est composée du **secteur UHa** correspondant aux zones d'habitat incluse dans des espaces d'activités économiques.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UH comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**Article UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits**Dans l'ensemble de la zone UH sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées, à titre principale, à une activité d'entreposage, dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- Toutes les activités industrielles ainsi que les commerces de gros, les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile, **excepté dans la zone UHa**.

Dans la zone UHa :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des annexes et extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**Dans l'ensemble de la zone UH sont autorisés sous condition :**

- Les constructions et installations strictement liées à l'agriculture, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services à conditions que leur surface de plancher n'excède pas 100m², **excepté dans la zone UHa**. ;

Dans la zone UHa :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à conditions que leur surface de plancher n'excède pas 100m².

Article UH 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération égale ou supérieure à 4 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².

L'emprise au sol des piscines (margelle comprise) est limitée à 40m².

Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

3.2 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

Dispositions particulières

- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres.
- Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

3.3.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum, comptéperpendiculairement par rapport à l'alignement.

Le linéaire de façade d'une construction d'immeuble collectif doit être inférieure ou égale à 15 mètres.

3.3.3. Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 mètre, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande deretrait si

la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

3.3.4. 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 peut être de 0,50m minimum.
- Les modénatures de moins de 20cm ne sont pas des saillies.
- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.
- Lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement est autorisée uniquement sur l'une des voies.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la limite de 5 mètres et qu'il n'y ait aucun risque en matière de sécurité routière.
- Les balcons, modénatures, terrasses, et perrons peuvent être implantés dans la bande de retrait.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une longueur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

b. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit sur les deux limites séparative latérales si le terrain présente une longueur de façade inférieure ou égale à 13m,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 \geq 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

c. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des

vues,

- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 \geq 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites formant fond de parcelle. Celui-ci devra être égal à :

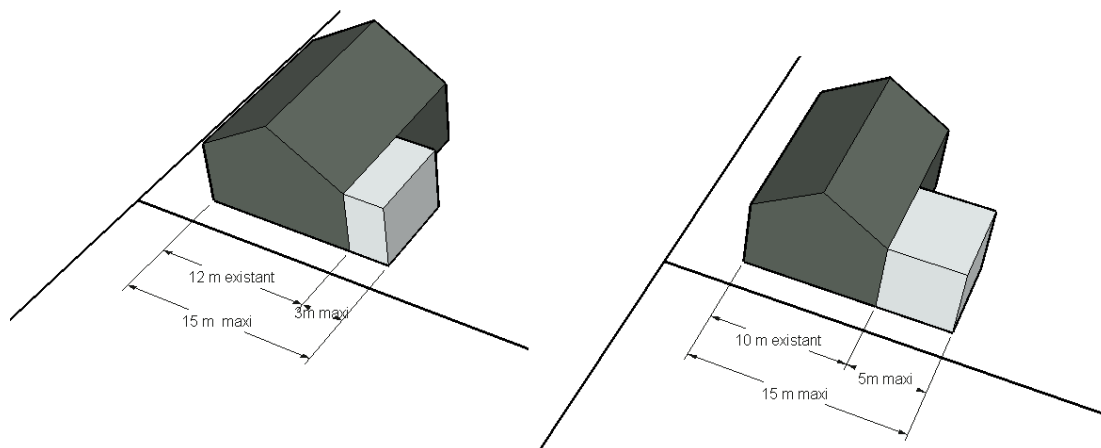
- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites séparatives ou de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1m.

3.4.2. Dispositions particulières

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

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de vue, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants et, pour les vérandas et les pergolas, sur une limite séparative latérale. Cependant, cette extension est limitée car 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 au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des vues autre qu'une porte d'entrée ou des jours de souffrance.
- Pour les 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, ou au stationnement des vélos.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 4 m depuis les limites séparatives.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière

peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

3.4.3. Dispositions générales

a. Présence de vues sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait minimum de 8m.

b. Absence de vue sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait minimum de 4m.

3.5.1 Dispositions particulières

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 3.5.

Article UH 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...)

doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.2. Toitures

a. Règles générales

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.3. Les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux rues, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

4.1.4. Clôture et portails

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

a. Dispositions générales

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 2,00 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

c. En limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

d. Dispositions particulières

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

e. Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives, à claire-voie ou pleins.

Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme : Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,30 m sur le plan de la façade.

4.2.2. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope par surface

- Au moins 40% de la surface de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150 m² d'espaces libres de toute construction en élévation
- Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent aucun cas être prise en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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 :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale

- 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 ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Article UH 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

a. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

b. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

c. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à $5m \times 2,3m$. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes pour les véhicules motorisés
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>
Commerces et activités de services	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 75m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 750m² de surface de vente <p><u>Hôtels, autres hébergements touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et doit permettre la recharge des véhicules deux roues et des vélos électriques.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers.

L'espace destiné au stationnement des véhicules deux roues non motorisés, vélos, doit être au rez-de-chaussée. Si un deuxième local complémentaire est nécessaire, celui-ci ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol. L'accès des véhicules non motorisés devra obligatoirement se faire par un cheminement dédié.

6.3 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements sont équipés d'un parc de

Zone UH

stationnement alimenté en électricité sur la totalité du parc de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chapitre 3 – Équipement et réseaux

Article UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, 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.

La largeur d'un accès doit être supérieure à :

- 3,5m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5m pour les programmes de 10 logements et plus.

Le nombre d'entrée charretière sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Le nombre d'entrées charretières depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 25 mètres de limite à l'alignement.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, ménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UH 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1. Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

8.2.2. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés

pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrés. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

La **zone UI** comprend 4 secteurs :

- **U1a** ;
- **U1b** ;
- **U1c** ;
- **U1d**.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UI comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferraille, matériaux, récupération de véhicules ;

Dans le secteur UId, sont également interdits :

- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts d'une superficie supérieure à 5000 m².

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UI sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o d'être liés et nécessaire au gardiennage et au fonctionnement des activités et services publics (**excepté en secteur UIc**) ;
 - o d'être insérées dans le volume de la construction principale (**excepté en secteur UIc**).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;

Dans les secteurs UIc et UId, sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération égale ou supérieure à 4 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIb, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les piscines, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².

Dans le secteur UIb, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

3.1.2. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales

Dans les secteurs UIa et UId, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le secteur UIb, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le secteur UIc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse pour les constructions à destination de logement et 11 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse pour toutes autres constructions.

3.2.2. Dispositions particulières

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

3.3.2. Dispositions générales

Dans les secteurs UIa et UIb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres.

Dans le secteur UIc :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Celui-ci ne peut être inférieur à 5m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UId :

Les constructions doivent être implantées à au moins à 5 m de l'alignement des voies.

Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,80 mètre, sont autorisées.

Dans le secteur UIc, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

3.3.3. Dispositions particulières

- Le long de la RN20, les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 12m.
- 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 aux ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50m.
- Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Dans le secteur UIa

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à 5m.

b. Dans le secteur UIb

Les constructions peuvent venir s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5m.

c. Dans le secteur UIc

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une longueur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être

implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

Les constructions devront être implantées en retrait des limites formant fond de parcelle. Celui-ci devra être égal à :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1 m.

d. Dans le secteur UI d

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale en vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres en tout point de la construction.

3.4.2. Dispositions particulières

- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des vues autre qu'une porte d'entrée ou des jours de souffrance.
- Pour les 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, ou au stationnement des vélos.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite. Il convient que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 4 m depuis les limites séparatives.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

3.5.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Uld :

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur Uld :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Ulc, des dispositions particulières sont prévues pour les constructions à destination de logements :

- L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres.
- L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UI 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façade

a. Règles générales

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1.2. Toitures.

a. Règles générales

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles ou intégrés à la construction.

Excepté dans le secteur UIc, les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité. Les toitures dont les pentes sont inférieures à 25% ne seront pas visibles depuis l'extérieur et seront dissimulés par un acrotère, sauf pour les constructions impactées par les servitudes de l'aéroport d'Orly, pour lesquelles l'acrotère n'est pas obligatoire.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1.3. Clôtures

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

a. Dispositions générales

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIc :

Elles présenteront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être réalisées en grillage et être doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses.

Dans le secteur UIc :

Elles présenteront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

c. En limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIc :

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Dans le secteur UIc :

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme. Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,30 m sur le plan de la façade.

4.2.2. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique, est obligatoire.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope par surface

Au moins 40% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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 :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- 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 ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Article UI 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

a. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

b. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

c. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à $5m \times 2,3m$. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes pour les véhicules motorisés
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>
Commerces et activités de services	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 75m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 750m² de surface de vente <p><u>Hôtels, autres hébergements touristiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et doit permettre la recharge des véhicules deux roues et des vélos électriques.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers.

L'espace destiné au stationnement des véhicules deux roues non motorisés, vélos, doit être au rez-de-chaussée. Si un deuxième local complémentaire est nécessaire, celui-ci ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol. L'accès des véhicules non motorisés devra obligatoirement se faire par un cheminement dédié.

6.3 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements sont équipés d'un parc de

Zone UI

stationnement alimenté en électricité sur la totalité du parc de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Chapitre 3 – Équipement et réseaux

Article UI 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Dans **la zone UI**, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres d'emprise avec des rayons intérieurs sur chaussée supérieurs ou égal à 12 mètres.

Dans **le secteur UIc**, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonnedesserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans uneorientation particulière d'aménagement.

7.1.2. 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, 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.

Article UI 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1. Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

8.2.2. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrés. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à l'emprise de l'aéroport d'Orly.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UZ comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 2 « Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines »).

Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UZ 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UZ sont interdits :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferraille, matériaux, récupération de véhicules ;
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de services, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UZ sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;

Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non règlementé.

3.2 Hauteur des constructions

Non règlementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

b. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10m.

c. Dispositions particulières

Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de plus de 4 m de hauteur doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5m ($L \geq H/2 > 5$ m).

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

Non règlementé.

Article UZ 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réalisation de panneaux solaires ne devra présenter aucun risque d'éblouissement pour les survols aériens.

Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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.

Afin de favoriser un choix d'espèces végétales non allergènes, la végétation pourra être choisie en fonction du guide du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

Article UZ 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré convenablement en dehors des voies.

Article UZ 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

7.1.2. 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UZ 8 : Desserte par les réseaux

En plus des dispositions de la zone, la disposition suivante s'applique :

S'ils existent, les raccordements aux réseaux de la plateforme aéroportuaire seront privilégiés.

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.3. Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le

réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, le zonage d'assainissement annexé au PLU détermine les zones dans lesquelles le SPANC pourra s'appliquer.

8.2.4. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

c. Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues au des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif

et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.

8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

REGLEMENT DE LA ZONE UF

La zone UF correspond aux bandes roulantes des voies autoroutières.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 2 « Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines »).

Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UF 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UF sont interdits :

- Les constructions, installations et travaux non autorisés à l'article 1.2.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UF sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et travaux dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et infrastructures autoroutières.

Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé.

Article UF 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non règlementé.

Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

Article UF 6 : Stationnement

Non règlementé.

Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

Article UF 8 : Desserte par les réseaux

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- Les habitations, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, le commerce et les activités de service.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la valorisation paysagère, écologique ou sportive de plein air, sous réserve du maintien de l'intérêt de la zone pour la faune et la flore locale ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;

Aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses figurant en annexe (carte des servitudes d'utilité publique), les projets d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ou d'immeubles de grande hauteur dans la zone dite de danger (au sein de l'article R.555- 31 du Code de l'environnement) doivent faire l'objet d'une analyse de compatibilité conformément au R431-16 du Code de l'Urbanisme.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des seules constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les seules constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement. Les saillies ne sont autorisées qu'en cas de retrait.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les seules constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance supérieure à 8m par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

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

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres.

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

Article N4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect général

Tout projet doit faire l'objet d'une intégration architecturale optimale, tenant compte de l'environnement naturel et paysager des lieux : coloris et aspect extérieur des matériaux cohérents avec le caractère naturel de la zone.

Tout projet de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales est interdit.

4.1.2. Clôtures

a. Dispositions générales

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres

c. En limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains sont limitées à une hauteur maximale de 2,50 mètres. En limite séparative, des ouvertures dans les clôtures au niveau du sol, nécessaire déplacement de la petite faune, devront être créés.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir sur au moins 50% de sa surface la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 85% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux de réhabilitation ou d'extensions des constructions existantes.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Dans le cas de projets liés à la pratique des sports et loisirs de plein air, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique ;
- de l'ensoleillement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Article N6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré convenablement en dehors des voies.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

7.1.2. 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1 Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, le zonage d'assainissement annexé au PLU détermine les zones dans lesquelles le SPANC pourra s'appliquer.

8.2.3. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones à vocation agricole. Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques Titre 1 -Article 5 « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique ») ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- Le commerce et les activités de service non liés à l'activité agricole, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'une intégration paysagère de qualité ;
- Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement à vocation de loisirs et sport de plein air, ou à vocation paysagère, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL ;

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux serres ;
- aux travaux de réhabilitation ou d'extensions des constructions existantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les seules constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6 mètres, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement. Les saillies ne sont autorisées qu'en cas de retrait.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les seules constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance supérieure à 8m par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

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

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres.

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

Article A4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect général

Tout projet doit faire l'objet d'une intégration architecturale optimale, tenant compte de l'environnement naturel et paysager des lieux : coloris et aspect extérieur des matériaux cohérents avec le caractère naturel

de la zone.

Tout projet de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, pompe à chaleur ...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

En limite séparative il est recommandé de prévoir des ouvertures dans les clôtures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 70% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux serres,
- aux travaux de réhabilitation ou d'extensions des constructions existantes.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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.

L'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- des plantations existantes, notamment en bordure de parcelles ;
- de l'ensoleillement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Article A6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Chapitre 3 – Équipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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 et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

7.1.2. 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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération Paris-Saclay.

8.2.1. Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la Communauté d'agglomération Paris Saclay depuis le 01/01/2020.

Pour les rejets non domestiques, le zonage d'assainissement annexé au PLU détermine les zones dans lesquelles le SPANC pourra s'appliquer.

8.2.2. Eaux pluviales

a. Infiltration des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

b. Rétention des eaux pluviales

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

ANNEXES DU REGLEMENT

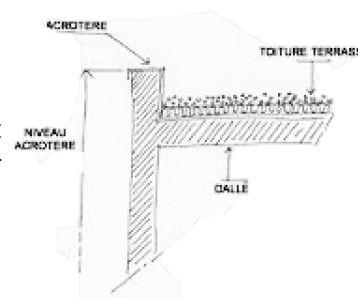
Annexe 1 - Définitions

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.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.

Allège

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre.

Annexe

Une annexe est définie en fonction de deux critères :

- fonctionnel : elle ne doit pas avoir le même usage que la construction principale, doit remplir des fonctions accessoires non affectées à l'habitation (abris de jardin, serre, garage, carport...), et ne doit pas être contiguë à la construction principale.

- de taille :

- l'emprise au sol d'une annexe doit être inférieure à 20 m²
- la hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres.

Auvent

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

Balcon

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bande / marge constructible

On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu.

Bâtiment

Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

Certificat d'urbanisme

Que vous possédiez un terrain, ou bien que vous en fassiez l'acquisition, vous pouvez faire valider par écrit, les informations s'appliquant à celui-ci à un instant donné, et vous assurer qu'elles restent inchangées pendant un laps de temps que vous mettrez à profit pour faire mener à bien votre projet. C'est l'objet du certificat d'urbanisme (CU) qui indique, en plus de la réglementation applicable, la nature des participations financières exigibles (TLE, TDENS, TDCAUE, etc.) Le CU est valable 18 mois, avec faculté de le faire proroger pour une année supplémentaire. Une demande de permis de construire déposée pendant la durée de validité du CU sera instruite sur la base de son contenu (et non d'une éventuelle nouvelle réglementation). Seules pourront être opposables, des règles nouvelles si elles intéressent la sécurité ou la salubrité publique (principe de précaution oblige).

Châssis de toit

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

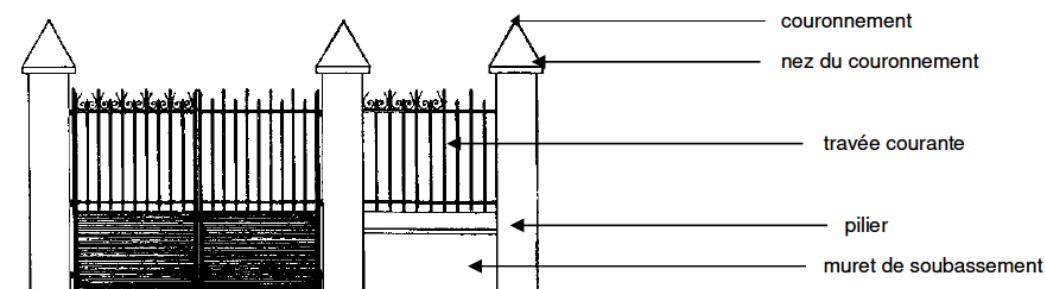
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

Clôture

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.



Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction

Édifice ou bâtiment qui est construit ou à construire.

Coupes et abattages d'arbres

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

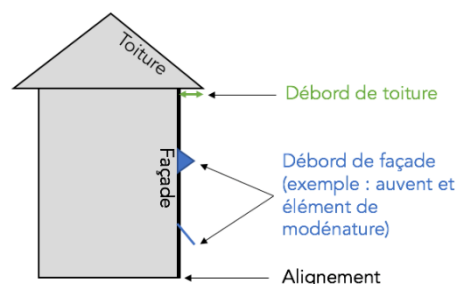
Deux roues

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, ...) ou non (vélo, trottinette ; ...).

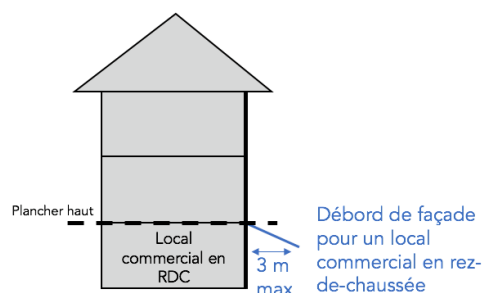
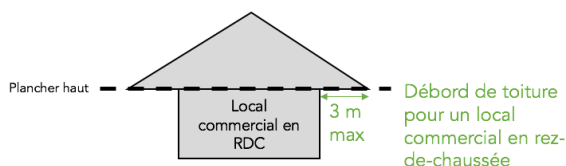
Débord

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantés en saillie par rapport à la façade.



Les locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de dispositions spécifiques concernant les débords, définis ci-avant. Les saillies sur le domaine public peuvent ainsi être plus importantes, sous conditions définies au sein du présent règlement.



Délaissé

Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

Dévoisement

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14° du Code de l'Urbanisme) et sous destination

Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.

- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...)

Édicules

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

Emplacement réservé

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Bussy St Georges).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

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 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.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les parties de construction ayant une hauteur supérieure de 0,60 mètre à compter du sol naturel constituent de l'emprise au sol.

Entrée charretière

Dépression aménagée sur le trottoir (espace public) pour donner accès à un terrain privé.

Entrée principale

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

Étage

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

Espaces libres

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Espaces perméables

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisées.

Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par

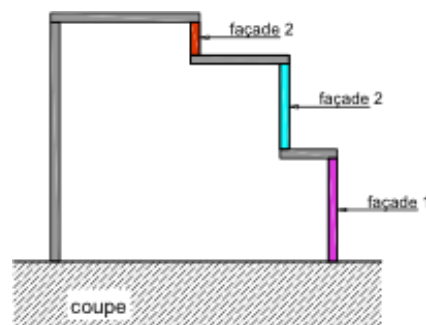
surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction

Chaque face en élévation d'un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

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

On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.



Façade aveugle

Arcade, façade ou mur sans vue.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Garage

Bâtiment généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Habitabilité

Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

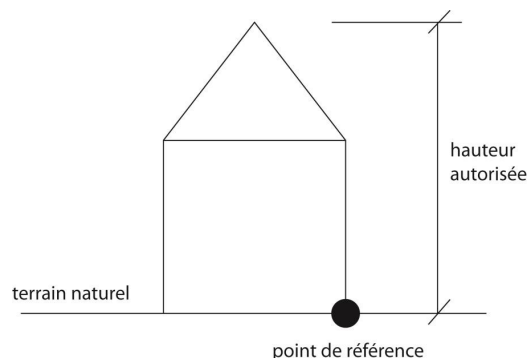
Hauteur

La hauteur totale d'une construction ou d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la construction dans le cas de toitures-terrasses. Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d'un bâtiment est mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de

façade.

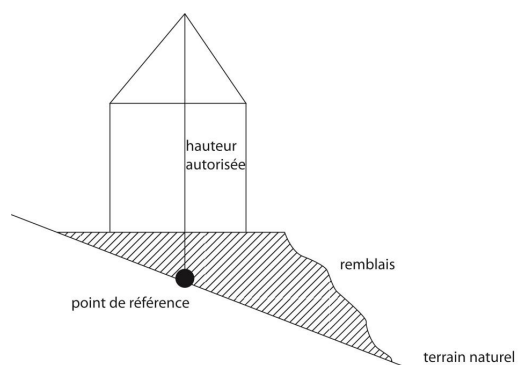
Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

- En cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les côtes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade. Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptés lorsque qu'ils sont inférieurs à 1,5m et qu'une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Hauteur à l'acrotère

Hauteur mesurée du terrain naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse au droit de celui-ci.

Hauteur du dernier plancher

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s'entend être la distance entre le sol et le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu'un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d'un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Un plancher d'un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d'un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur, façade et profondeur du terrain :

- Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Profondeur : c'est la distance du terrain mesurée à partir de l'alignement.

Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade d'un bâtiment est la longueur de la façade sans compter les retraits ou lessaillies.

Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façade sur rue, chemins piétons, jardins publics...

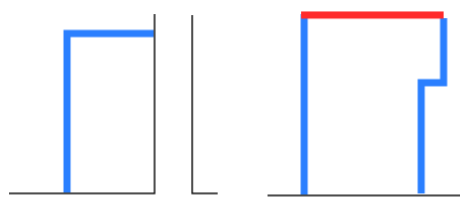
Limite d'emprise

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.

Limites séparatives latérales

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soiten ligne

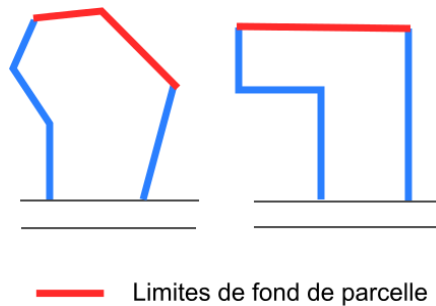


— Limites séparatives latérales

droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limites de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



Lot

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Logement social

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Loggia

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

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale.

Margelle

Pierre ou assise de pierre formant le rebord d'une piscine, d'un puits, d'une fontaine.

Marges d'isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d'une autre construction implantée sur la même parcelle.

Mezzanine

Étage intermédiaire entre deux niveaux, aménagée dans une pièce haute de plafond, en surplomb sur la pièce principale et dont le plancher n'occupe pas toute la surface de la pièce qu'il surplombe.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur aveugle

Mur sans ouverture constituant une vue mais pouvant comporter une porte.

Oriel

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 toitou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Outeau

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

Piscine

Bassin de natation privé et ensemble des installations qui l'entourent. Les piscines comprenant une couverture de plus de 1,80m de haut sont considérée comme des constructions et sont soumises aux mêmes prescriptions que celles-ci.

Portails

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

Portillons

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Porte

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

Porte de garage

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

Parcelle

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

Pergolas

Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes. Les pergolas bioclimatiques sont considérées comme des auvents. La pergola ne constitue pas d'emprise au sol et n'est pas un élément de liaison.

Élément technique

Dispositif 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.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Recul

Le recul se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée ou d'emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

Retrait (par rapport à l'alignement)

Il s'agit de la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de 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.

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.

Saillies et débords

Sont considérés notamment comme saillies ou débords, les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

Servitude de Cour commune

Il s'agit d'une servitude conventionnelle de droit privé dont le régime est en majeure partie défini dans le Code de l'urbanisme. La servitude de cour commune a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. Sur ce périmètre ainsi déterminé, les propriétaires se verront interdire toute construction ou toute édification de bâtiment au-delà d'une certaine hauteur.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage et des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements

Surplomb

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constitué par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Véranda

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

Verrière

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.

Voie de desserte

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée 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.

Annexe 2 - Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de hôtel et autre hébergement touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou

occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente

de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne GROSSISTE, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

Annexe 3 – Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Bassin de retenue de l'A6	État	1 482 m ²
2	Emprise de liaison vers le bois de Saint-Eloi	Commune	4 248 m ²
3	Bassin de retenue de l'A6	État	1 748 m ²
4	Aménagement cyclable	Conseil Départemental	10 154 m ²
5	Équipements publics	Commune	24 272 m ²
6	Aménagements routiers	Conseil Départemental	6 777 m ²
7	Aménagements routiers	Conseil Départemental	11 390 m ²
8	Rétablissement de réserve	Commune	52 000 m ²

Annexe 4 – Liste des bâtiments à préserver au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme

Numéro	Appellation
1	Résidence et jardin Bel Abord
2	Bâtiment Découflé
3	Le cinéma François Truffaut
4	L'accueil de Loisirs Le Petit Prince
5	Les bâtiments en meulière avenue de la Libération
6	L'ancien cimetière
7	Le restaurant des seniors
8	L'Hôtel de Ville
9	Site Découflé : logement du gardien, 2 rue François Mouthon
10	L'Eglise Saint-Etienne (XIIème et XIXème siècles)
11	Douves et pont de l'ancien château (XVIIème siècle)
12	Le regard d'eau et l'aqueduc souterrain de la rue d'Effiat
13	La porte cochère de Bel-Abord
14	Le pavillon du fief Saint-Hilaire et sa porte cochère au numéro 28 de l'avenue Mazarin
15	La Chute d'Icare (statue à l'entrée du groupe scolaire Pasteur, 1969)
16	L'immeuble Signal et le marché couvert (1992)