



5.1 – Règlement écrit

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24/09/24

SOMMAIRE

ZONE UA	3
ZONE UB	25
ZONE UC	47
ZONE UE	68
ZONE UHA	83
ZONE UHB	102
ZONE UI	124
ZONE UV	141
ZONE AUH	160
ZONE AU ^{Ec}	178
ZONE A	191
ZONE N	203

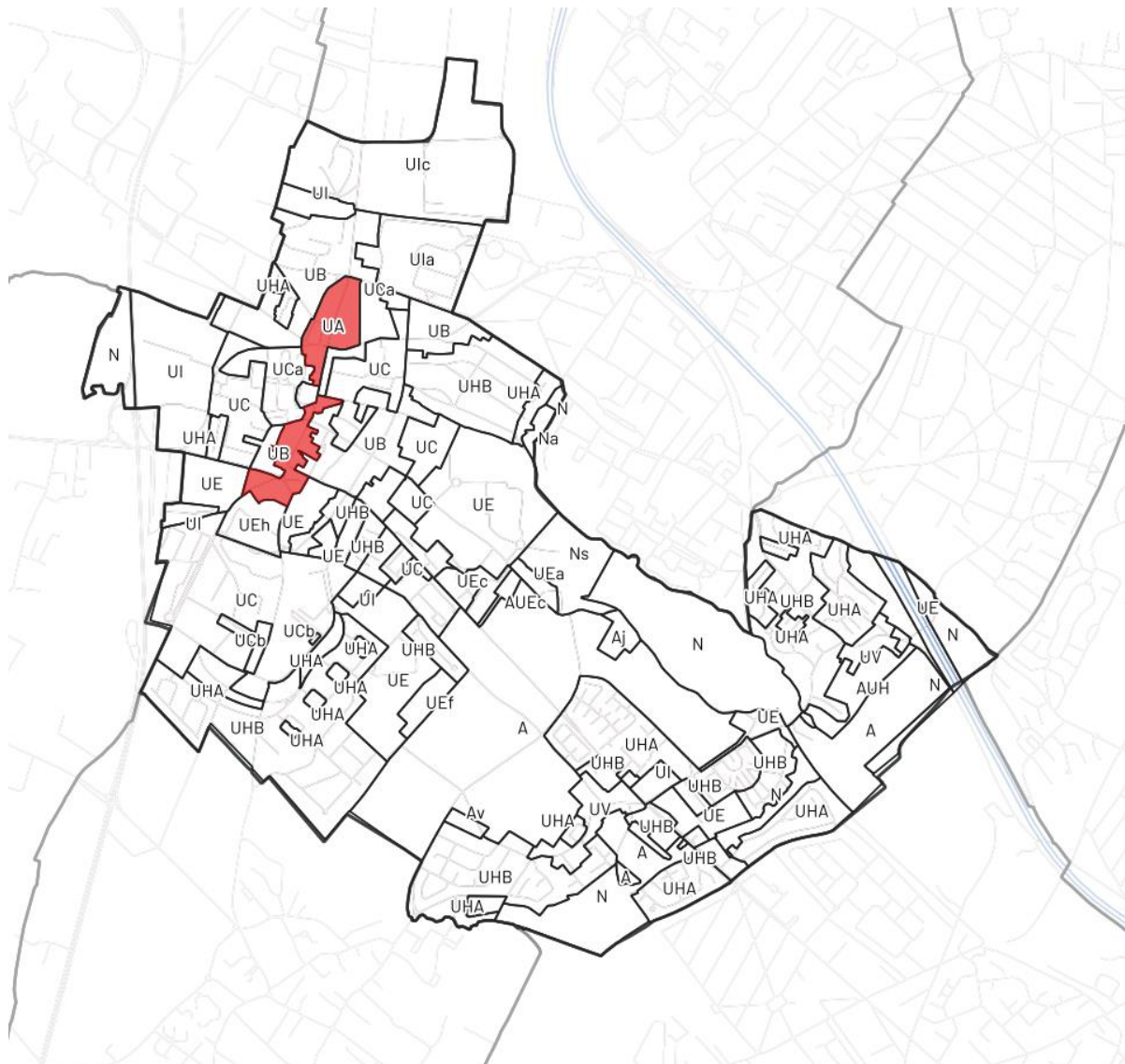
ZONE UA

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Il s'agit de la zone correspondant au centre ancien, elle se développe le long de la rue du Président François Mitterrand.

Le centre-ville se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments de deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées. Le commerce de détail et de proximité est préservé au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.



SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UA 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 - Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

2 - Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

3 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE UA 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

1 - En application de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au minimum 70% de logements affectés à des logements de Type 3 (T3*) ou plus.

2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher destinées à l'habitation :

- De construction neuve ;
- De restructuration portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

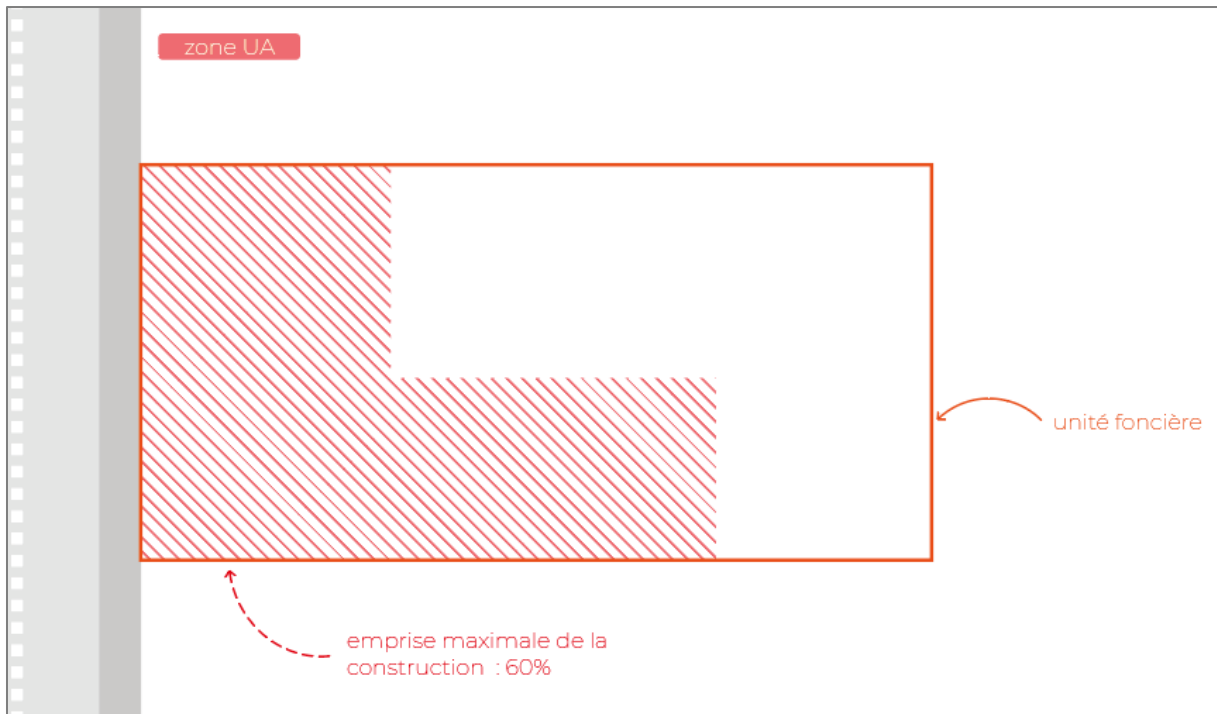
En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le long de la rue du Président François Mitterrand mentionnée sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, la disposition suivante s'impose pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue : la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) en habitation et/ ou bureaux est interdite. Cependant une modification de la destination des cellules commerciales pour accueillir des équipements de santé est autorisée.

SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

1 - L'emprise au sol* maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.



2 – Pour les terrains issus d’une division après la date d’approbation du présent règlement (24/09/2024) : L’emprise au sol* maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.

3 – Les dispositions précédentes ne s’appliquent pas à l’implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d’intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

1 – En application des dispositions des articles L.151-28, 3° et L.151-29 du Code de l’Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l’intérieur duquel les constructions faisant preuve d’exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d’une **majoration de l’emprise** au sol dans la limite de 20% supplémentaires.

2 – Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 et l’arrêté de même date précisent le cadre permettant aux constructions faisant preuve d’exemplarité environnementale de bénéficier d’une part, d’une **majoration de la hauteur** des constructions en application de l’article L. 151-28, 3° du code de l’urbanisme, d’autre part, d’un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d’un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur maximale autorisée au PLU en application de l’article L. 152-5-2 du code de l’urbanisme. Tout décret postérieur précisant ou modifiant ces règles prime sur l’application de la règle.

Les précédentes majorations de volume constructible (emprise et hauteur) rappelés ci-dessus aux points 1/ et 2/ peuvent être cumulées.

3 – En application des dispositions de l’article L.151-28 du Code de l’Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l’intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d’une majoration de l’emprise au sol* dans la limite de 20% supplémentaires.

Exemple :

- *En application du 1 sur l’emprise au sol* : l’emprise au sol* maximale pour un terrain de 300 m² est de 180 m². La majoration de 20% autorise 36 m² supplémentaires.
L’emprise au sol* maximale est donc de 216 m² avec la majoration.*
- *En application du 2 sur l’emprise au sol* : l’emprise au sol* maximale pour un terrain de 300 m² est de 150 m². La majoration de 20% autorise 30 m² supplémentaires.
L’emprise au sol* maximale est donc de 180 m² avec la majoration.*

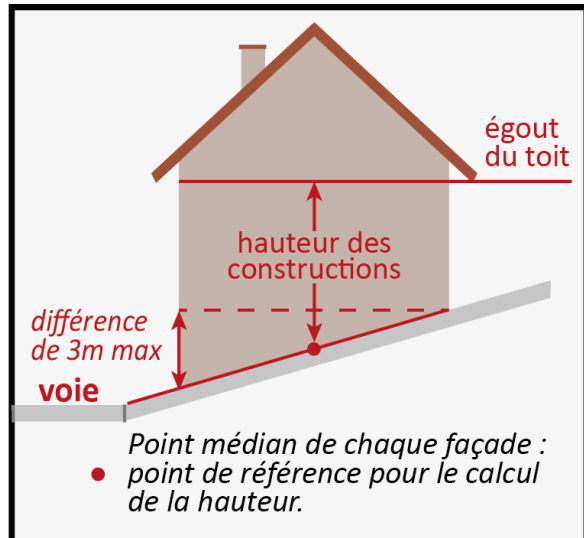
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses).

2 - La hauteur maximale au faitage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de 5 mètres.

III - REGLES PARTICULIERES

1 - Un étage supplémentaire en attique sera autorisé lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) engage des travaux de rénovation ou lorsqu'une construction nouvelle (*conditions cumulatives*) :

- fait preuve d'exemplarité environnementale, selon le dernier label en vigueur à la date de dépôt du dossier,
- **et** maintient la façade sur rue de la construction existante.

Dans ce cas particulier, la hauteur de la construction ne pourra excéder **12 mètres** à l'acrotère ou 14 mètres au faitage.

2 - Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faitage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

3 - La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

4 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

5 - Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

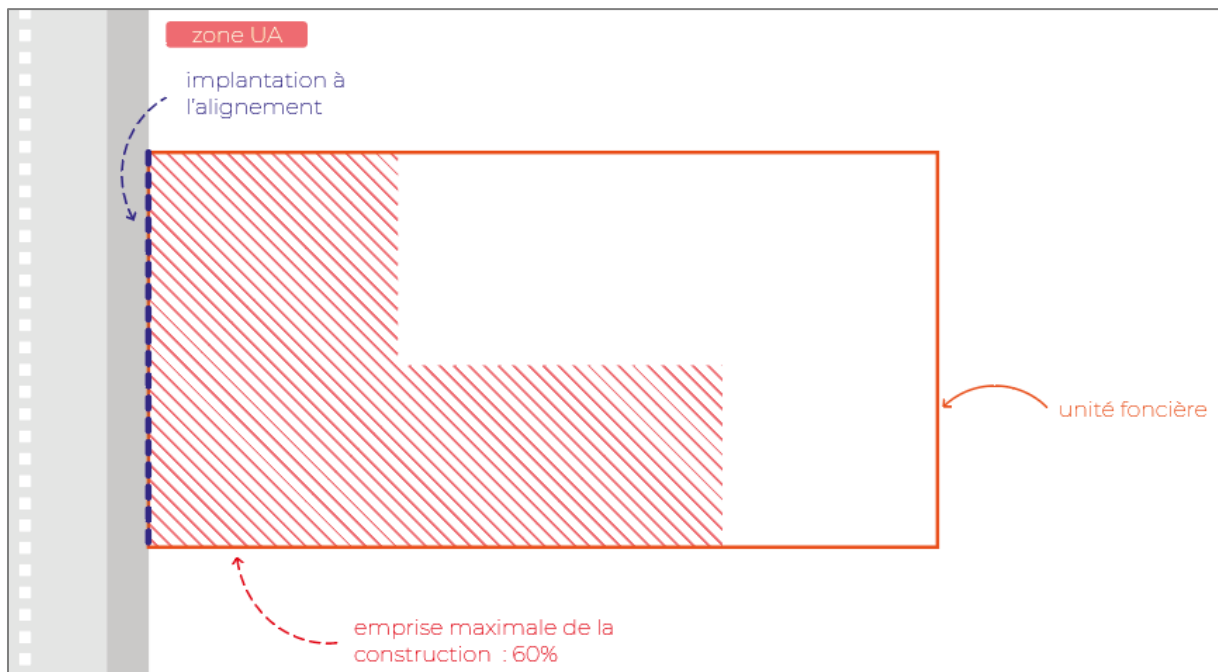
II - REGLE GENERALE

1/ Les constructions nouvelles s'implantent **à l'alignement, exceptions faites** :

- aux attiques qui sont autorisées en retrait ;
- et aux dispositions contraires mentionnées sur le document graphique.

2/ Le long de la route de Corbeil (entre les rues Saint-Martin et du Président François Mitterrand), un retrait spécifique est défini sur le document graphique.

Rappel : les constructions en partie arrière des terrains sont également autorisées.



III - REGLES PARTICULIERES

1- La Règle générale ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - La Règle générale ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la Règle générale définie, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Implantation jusqu'aux limites séparatives

Limites séparatives

Toute construction en front de rue doit obligatoirement être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions latérales, en partie ou sur tout le long de l'une au moins des deux limites séparatives latérales sont autorisées. Leur largeur ne peut dépasser 8 mètres.

Servitude de cour commune*

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré au Service de Publicité Foncière, à créer une servitude de cour commune, les constructions pourront être implantées à des distances moindres avec un minimum de 4 mètres. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R.471-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans le cas de la réalisation d'une cour commune, les façades latérales et en fond de cours s'implanteront en continuité avec les façades sur le front de rue.

Implantation en retrait des limites séparatives

Limites séparatives

Pour les constructions en front de rue : Aucun retrait n'est autorisé sur les limites séparatives latérales ;

Pour les constructions de morphologie type « L » ; « U » asymétrique ou dans le cas de parcelles « en drapeau » :

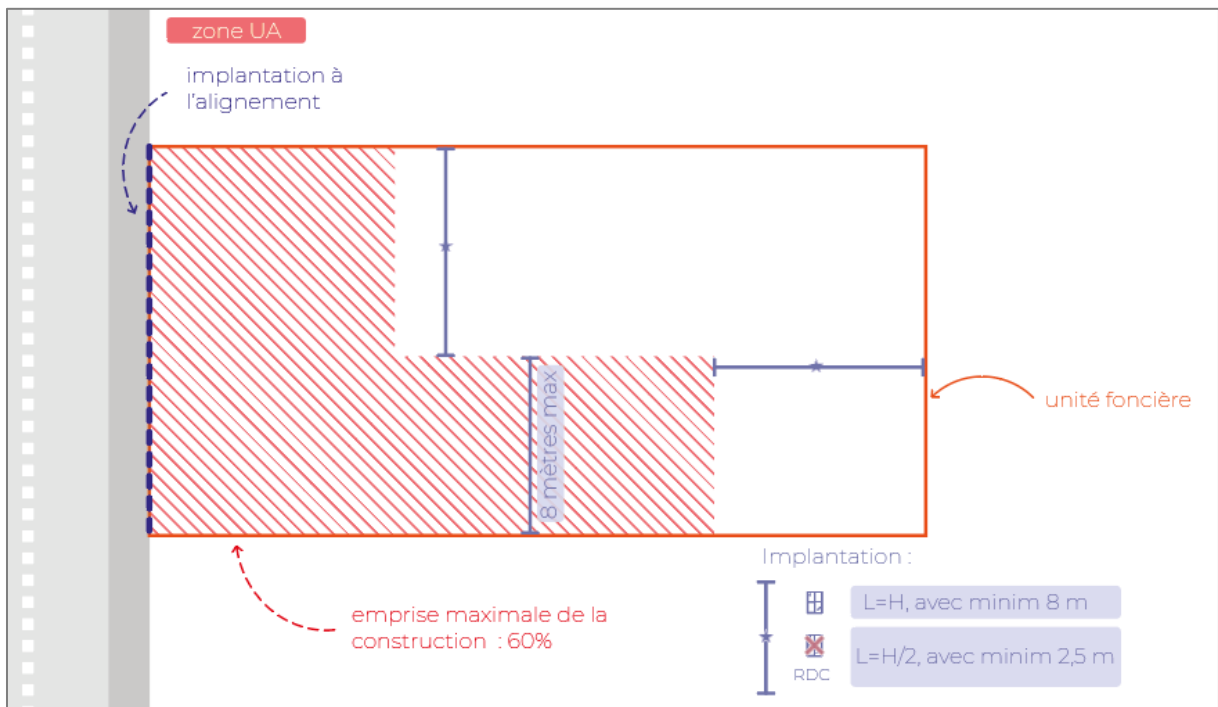
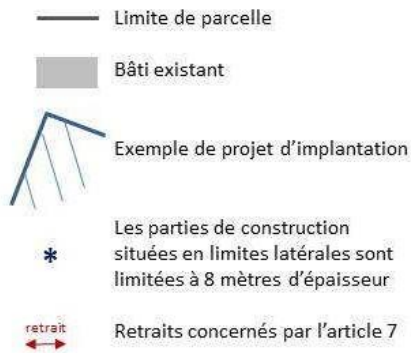
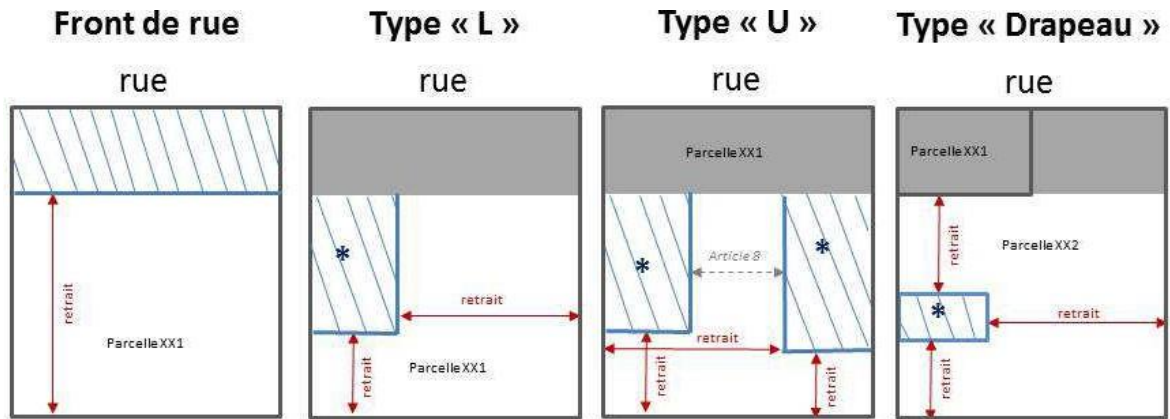
- Les constructions peuvent s'implanter en retrait de la limite latérale opposée conformément aux croquis ci-après.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la gouttière doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à 2,5 mètres en tout point de la limite séparative.

Limite de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle.

- La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à 2,5 mètres en tout point de la limite séparative.

Croquis explicatifs détaillés :



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

La *Règle générale* ne concerne pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

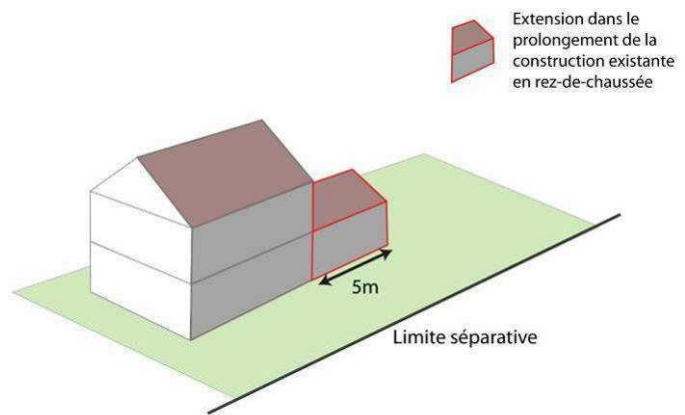
2 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins **1 mètre**, comptée en tout point de la piscine (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

3 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

4 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la *Règle Générale*, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



5 - Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

I - REGLES GENERALES

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

II - REGLES PARTICULIERES

1 - La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

2 - Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE UA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 – Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I – ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (*Annexe au Règlement écrit*).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géo sources).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les façades commerciales

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

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions 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 ;
- 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 de préférence ajourés ;
- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être intégrés dans la façade commerciale, ils ne doivent pas être visibles en rez-de-chaussée des commerces, ni être installés en saillie de la façade.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

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

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

5 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Sont autorisés la mise en œuvre de toitures végétalisées.

6 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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.

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

3 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

4 – **En limite séparative**, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d’opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d’un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l’écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d’accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – **Les descentes d’eaux pluviales** devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l’impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage. Afin de s’intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – **Sur le bâti ancien**, l’implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S’il n’y pas d’autre choix que d’implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d’emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l’environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l’espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l’architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faitage)
 - Choix n°2 : s’inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l’alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l’aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l’épaisseur de la toiture afin que la saillie soit le plus faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,

- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

2 - Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

3 – Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

4 – Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

5- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1– Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 – Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1 – Dans la zone UA, le Coefficient de Biodiversité* s'appliquant à la parcelle est défini comme suit :

- Coefficient de 0,2 avec a minima :
 - o dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement : **0 %** traité en espaces végétalisés de pleine terre
 - o au-delà de la bande des 10 mètres : **24 %** traités en espaces végétalisés de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

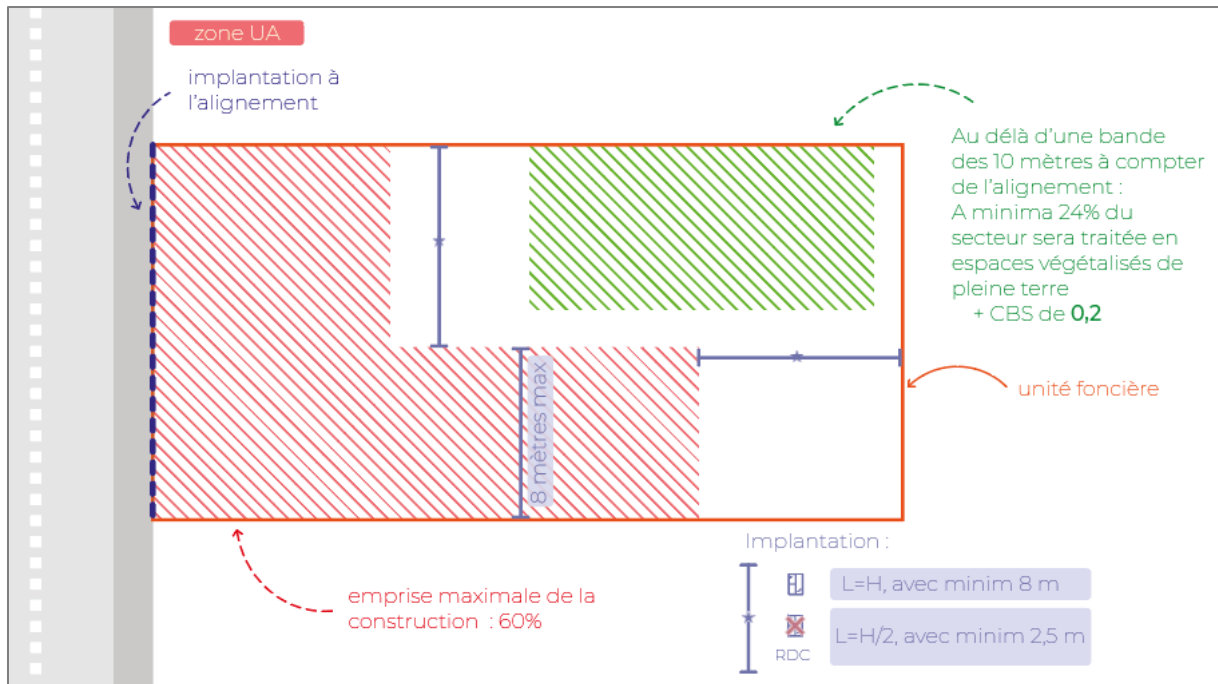
$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (<i>épaisseur > 80cm</i>)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2



2 - Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 - Dans tous les cas, les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m².

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

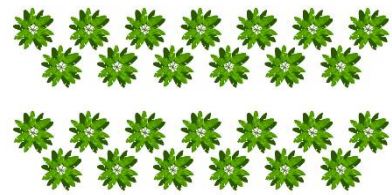
2 - Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I – ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifiée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Dans le périmètre visant la protection du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, la création de places de stationnement pour les commerces n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination de commerce et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un

usage privatif et seront réalisées en surface.

- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.
- Les constructions à destination d'habitation faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale pourront déroger à la règle. Dans ce cadre, il sera exigé une place de stationnement pour 2 logements.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom, ...):

- 1 place de stationnement pour 3 effectifs déclarés.
- Les places non commandées sont interdites

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidences services, foyer de jeunes travailleurs, foyers personnes âgées, résidences étudiants...):

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I - NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UA1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre *justifiant d'une servitude de passage suffisante* conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE GENERALE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Un nouvel accès créé pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 mètres de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

Au titre des dispositions du présent article, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) sans création de nouveau logement est possible même si la construction ne bénéficie que

d'un accès par un cheminement piéton, sous réserve de respecter les dispositions des autres articles du règlement de la zone, et de respecter les conditions minimales d'accessibilité pour les moyens de secours.

VOIRIE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE GENERALE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UA2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s’assurer du bon écoulement des eaux. Afin d’éviter toute obstruction du système de canalisation, l’installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d’eau et les vides sanitaires devront être équipés d’une moustiquaire. Tout espace permettant l’apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d’impossibilité technique démontrée d’infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d’infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d’impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d’eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l’environnement, doit s’équiper d’un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l’importance et à la nature de l’activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l’eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d’eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d’une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l’unité foncière un système d’apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l’autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d’apport volontaire n’est possible techniquement sur l’unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l’implantation de ces aires doivent être adaptées à l’importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d’une surface adaptée à l’importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l’existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UA3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d’énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu’en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée–publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

SOUS-SECTION UB1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UB 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			A condition d'être situé sur les emprises ferroviaires et que leur surface ne dépasse pas 150 m ²
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 - Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au - 2 - ci-dessus.

4 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de surface de plancher.

5 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

6 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

7 - Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly a été approuvé par arrêté inter préfectoral, n°2012-4640 du 21 décembre 2012. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : *Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.*

CHAPITRE UB 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

1 - En application de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au minimum 70% de logements affectés à des logements de Type 3 (T3*) ou plus.

2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher destinées à l'habitation :

- De construction neuve ;
- De restructuration portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 60 logements, au moins 10 % des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

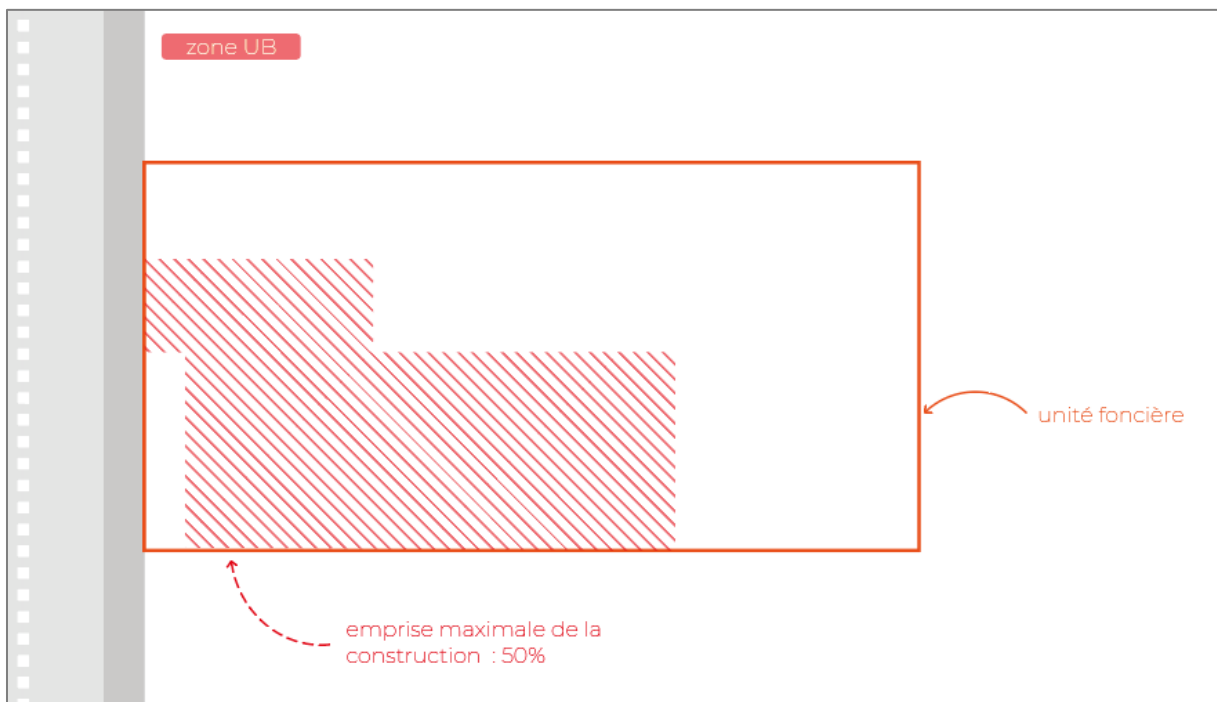
En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure de la rue François Mitterrand mentionnée sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue : la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) en habitation et/ ou bureaux est interdite. Cependant une modification de la destination des cellules commerciales pour accueillir des équipements de santé est autorisée.

SOUS-SECTION UB2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UB1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

1- L'emprise au sol* maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.



2 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

1- En application des dispositions des articles L.151-28, 3° et L.151-29 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de l'emprise** au sol dans la limite de 20% supplémentaires.

2 - Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 et l'arrêté de même date précisent le cadre permettant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale de bénéficier d'une part, d'une **majoration de la hauteur** des constructions en application de l'article L. 151-28, 3° du code de l'urbanisme, d'autre part, d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur maximale autorisée au PLU en application de l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme. Tout décret postérieur précisant ou modifiant ces règles prime sur l'application de la règle.

Les précédentes majorations de volume constructible (emprise et hauteur) rappelés ci-dessus aux points 1/ et 2/ peuvent être cumulées.

3 – En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol* dans la limite de 20% supplémentaires.

Exemple :

En application de l'article sur l'emprise au sol*, l'emprise au sol* maximale pour un terrain de 400 m² est de 200 m². La majoration de 20% autorise 40 m² supplémentaires.

L'emprise au sol* maximale est donc de 240 m² avec la majoration.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité). Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

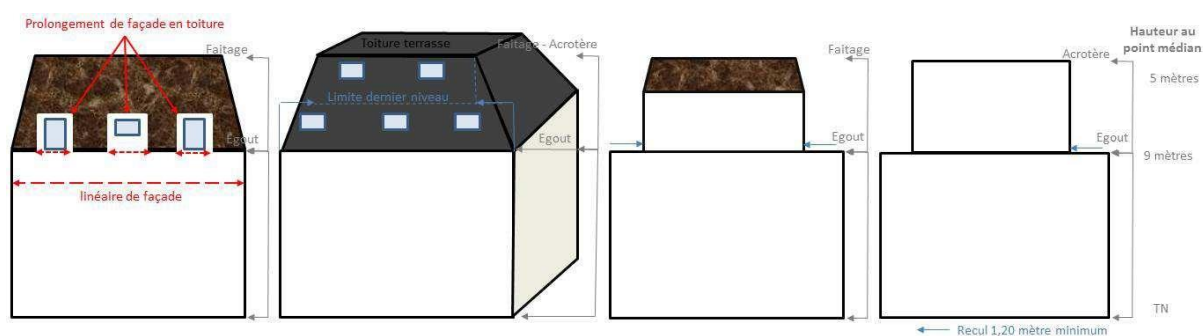
En cas de construction à l'alignement à l'angle de deux rues ou bordé par plusieurs rues, le point médian est déterminé au milieu de la façade du volume dont le linéaire sur rue est le plus important.

II - REGLES GENERALES

1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit au droit du système de récupération des eaux de pluie. (Figures a, b, c et d)

- La hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur à l'égout, au droit du système de récupération des eaux de pluie, augmentée de 5 mètres. (Figures a et b)
- Pour les volumes en attique présentant une toiture terrasse ou à pente, la hauteur maximale (au faîtage ou à l'acrotère) est égale à la hauteur à l'égout de la construction augmentée de 5 mètres. (Figures c et d)
- A partir de 9 mètres de hauteur, la construction doit présenter un recul de telle sorte que le dernier plancher soit en retrait d'au moins 1,20 mètre à partir de ce point de recul qui ne peut excéder 9 mètres de hauteur (Figures b, c et d).

2 – Les prolongements de façade en toiture ne pourront représenter un linéaire supérieur à 50 % du linéaire de façade.



III - REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faîtage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 - La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

3 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

4 - Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

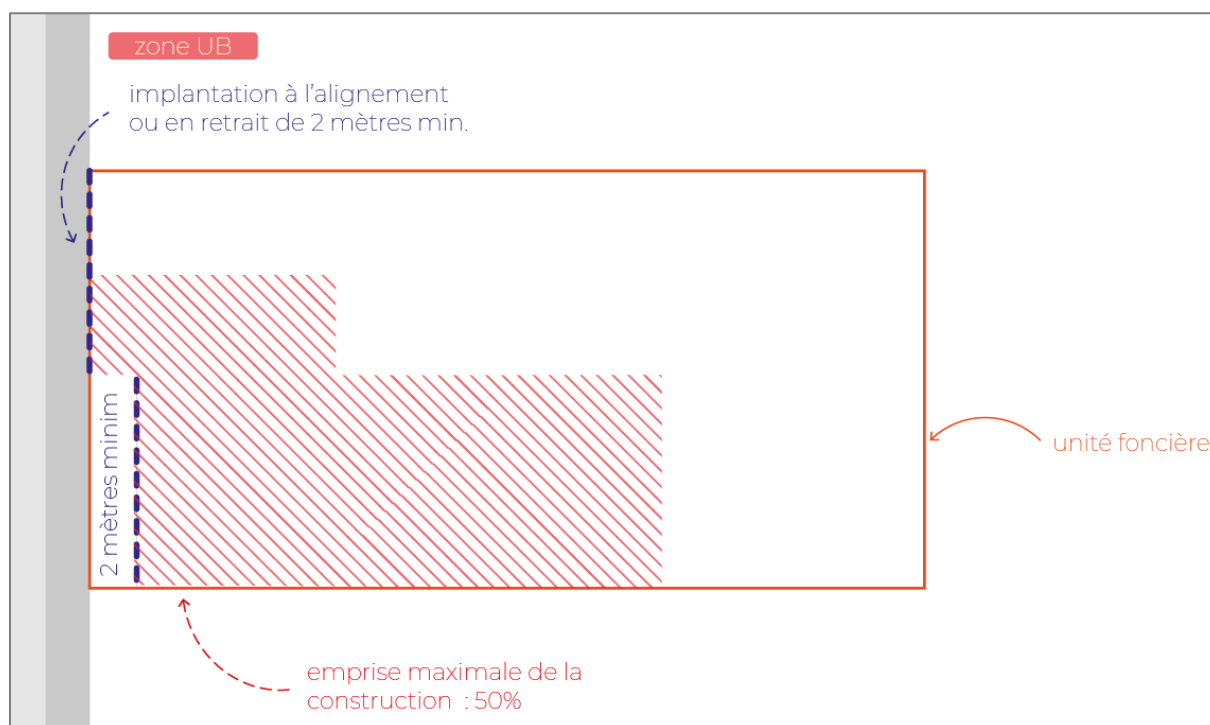
I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLE GENERALE

1 - En vis-à-vis des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

2 - En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.



3 - Le long de la route de Corbeil (entre les rues Saint-Martin et du Président François Mitterrand), un retrait spécifique est défini sur le document graphique.

4 - Le long de la rue du Président François Mitterrand, un retrait spécifique de 5 mètres minimum est défini sur le document graphique

III - REGLES PARTICULIERES

1 – La « Règle générale » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

3 – La « Règle générale » ne s'applique pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 – Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLES GENERALES

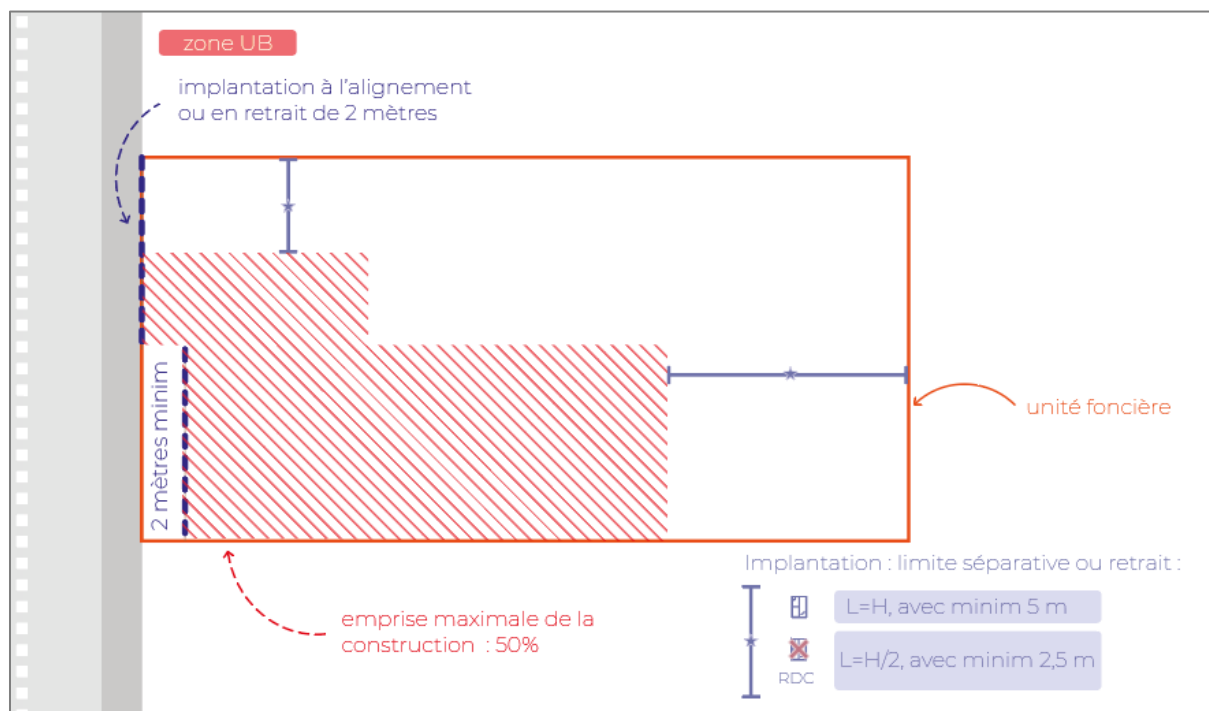
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Pour les terrains de faible largeur (inférieure ou égale à 13 mètres au droit de l'alignement) l'implantation sur les deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies est imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (cf. définition en annexe du règlement).

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la « Hauteur maximale des constructions ».

II - REGLES PARTICULIERES

1 – Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

2 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

3 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

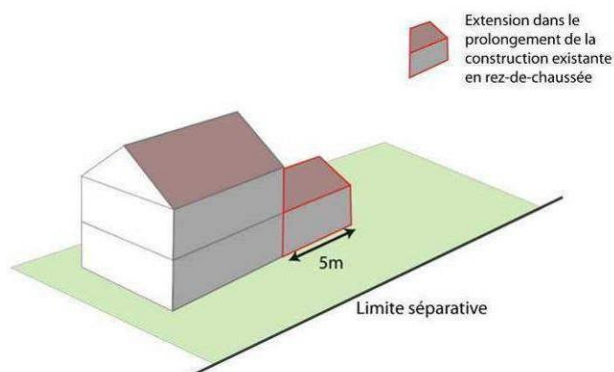
4 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

5 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

6 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la règle définie relatif à l'« *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* », une surélévation et/ou une extension horizontale dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'éégout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



7 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

I - REGLES GENERALES

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres (cette hauteur est mesurée par rapport à l'éégout de toiture).

Cette distance peut être réduite à un minimum de 4 mètres si les façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

II - REGLES PARTICULIERES

1 - La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 2 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée ;
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif

CHAPITRE UB2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I - ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (Annexe au Règlement écrit).

II - PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 - Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 - Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 - Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les façades commerciales

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

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions 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 ;
- 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 de préférence ajourés ;
- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être intégrés dans la façade commerciale, ils ne doivent pas être visibles en rez-de-chaussée des commerces, ni être installés en saillie de la façade.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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. Les clôtures se distingueront par la simplicité de leur composition esthétique, sans excès de surcharges décoratives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), est interdit. De même, les matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...), ainsi que ceux destinés à un autre usage (tôles ondulées, ...) sont interdits.

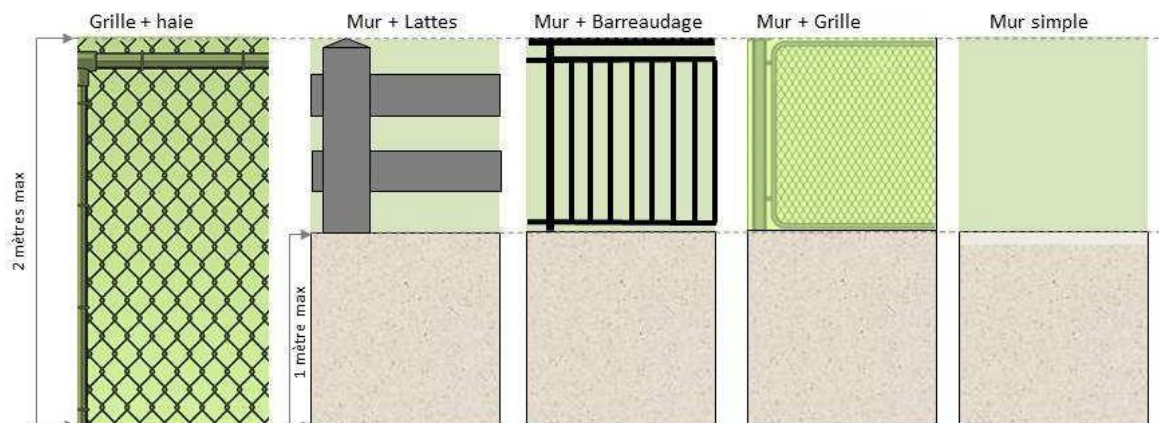
2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2,50 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

3 – La clôture sur voies et emprises publiques doit être composée :

- d'une clôture grillagée, à lattes ou barreaudée, doublée d'une haie végétale ;
- ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'une grille à claire-voie, de lattes ou d'un barreaudage.

Les dispositifs de type « persiennes », « claustras » ou « plaques perforées » ne sont pas autorisés.

Les clôtures ne peuvent être doublées d'un système d'occultation (canisse, brise-vue, brise-vent, brande, ...). Les coffrets techniques doivent être intégrés à la composition esthétique de la clôture.



Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la clôture sur voie et emprises publiques à prendre en compte pour l'application de la règle générale est celle comportant le ou les accès carrossables à la construction,

La clôture située sur une rue sans accès devra suivre la même composition esthétique que celle sur la rue comportant un accès, mais pourra occulter la vue.

4 – En limite séparative, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage..

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Les poteaux de fixation ne peuvent dépasser la hauteur maximale des clôtures, fixée à 2 mètres, toutefois la hauteur des portails et portillons ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 – L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par

exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

2 - Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

3 - Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

4 - Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

5- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1 - Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 - En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 - L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V - *Éléments techniques* de la partie relative à *l'Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UB3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1- Dans la zone UB, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- Coefficient de 0,3 avec a minima 30% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

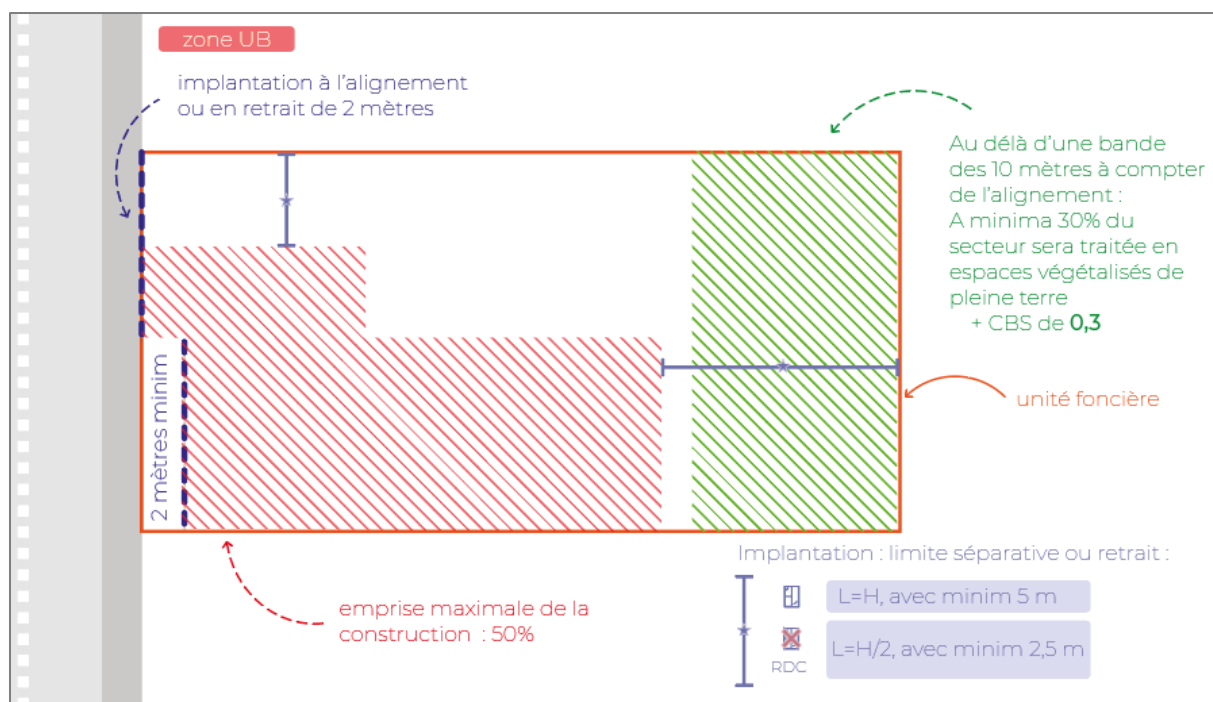
$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2



2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Dans tous les cas, les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m².

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

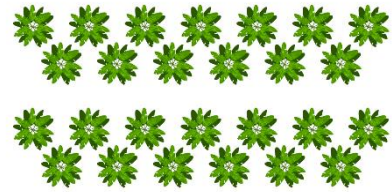
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I – ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

CHAPITRE UB4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations quantitatives présentée au paragraphe « Nombre de places à réaliser », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

II – NOMBRE DE PLACES A REALISER

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

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom, ...):

- 1 place de stationnement pour 3 effectifs déclarés.
- Les places non commandées sont interdites

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidences services, foyer de jeunes travailleurs, foyers personnes âgées, résidences étudiants...):

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

3 – Dispositions particulières dans le cas d'une extension : La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UB3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UBI : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : *Tout terrain enclave est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.*

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE GENERALE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres ou que le projet comporte plus de 30 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne

pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE GENERALE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UB2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s’assurer du bon écoulement des eaux. Afin d’éviter toute obstruction du système de canalisation, l’installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d’eau et les vides sanitaires devront être équipés d’une moustiquaire. Tout espace permettant l’apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d’impossibilité technique démontrée d’infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d’infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d’impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d’eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l’environnement, doit s’équiper d’un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l’importance et à la nature de l’activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l’eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d’eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d’une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l’unité foncière un système d’apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l’autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d’apport volontaire n’est possible techniquement sur l’unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l’implantation de ces aires doivent être adaptées à l’importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d’une surface adaptée à l’importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l’existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UB3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d’énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu’en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée–publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

ZONE UC

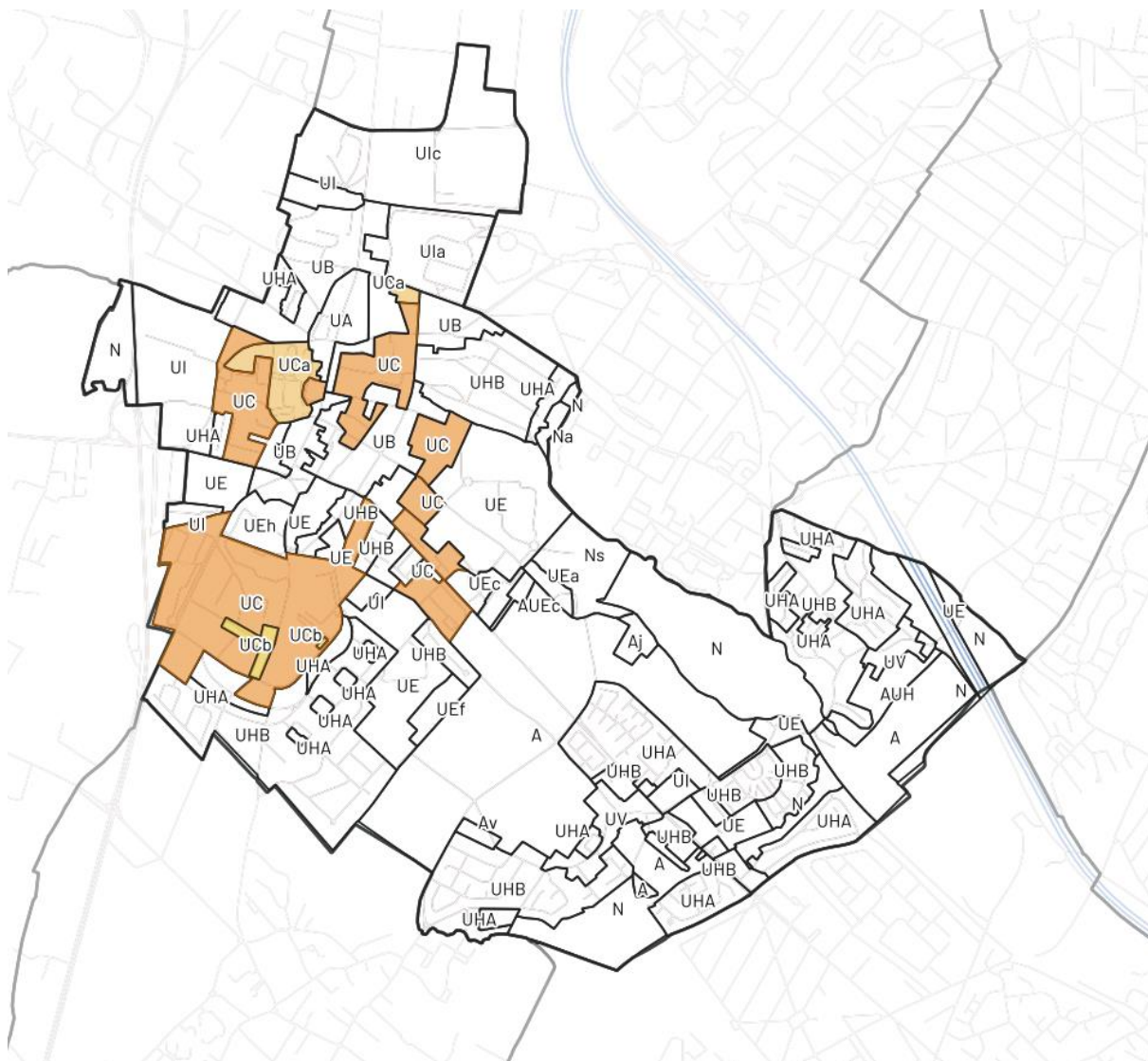
INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat collectif. Il s'agit des quartiers Sud, des grandes résidences autour du centre ancien et des résidences la Croix Breton, les Yvelines et la Peupleraie.

Un secteur UCa est défini pour les quartiers collectifs à l'ouest du centre-ville.

Ces quartiers sont aujourd'hui très largement urbanisés, les évolutions à venir seront principalement centrées sur des opérations de requalification, réhabilitation. Toutefois, quelques nouvelles constructions de logements pourront être réalisées et afin de favoriser le développement d'une mixité sociale dans ces quartiers, une disposition est mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme pour imposer la création de logements en accession.

Un secteur UCb est défini pour les espaces de renouvellement urbain du quartier Rocade - Bel Air, devant accueillir des logements, des commerces ainsi que des locaux de services publics.



SOUS-SECTION UCI : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UC 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au - 2 - ci-dessus.

4 – Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que

leur superficie n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

5 – Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

6 – Dans le secteur délimité sur le plan de zonage en zone non aedificandi la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli n'est pas autorisée.

7 – Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE UC 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UC1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

1 – En secteur UCb : L'emprise au sol* maximale est fixée à 100% de la superficie totale du terrain.

Dans le reste de la zone UC : L'emprise au sol* maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.

2 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

1 – En application des dispositions des articles L.151-28, 3° et L.151-29 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en

tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de l'emprise** au sol dans la limite de 20% supplémentaires.

2 - Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 et l'arrêté de même date précisent le cadre permettant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale de bénéficier d'une part, d'une **majoration de la hauteur** des constructions en application de l'article L. 151-28, 3° du code de l'urbanisme, d'autre part, d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur maximale autorisée au PLU en application de l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme. Tout décret postérieur précisant ou modifiant ces règles prime sur l'application de la règle.

Les précédentes majorations de volume constructible (emprise et hauteur) rappelés ci-dessus aux points 1/ et 2/ peuvent être cumulées.

3 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol* dans la limite de 20% supplémentaires.

Exemple :

En application de l'article sur l'emprise au sol*, en zone UC (hors secteur UCb), l'emprise au sol* maximale pour un terrain de 400 m² est de 160 m². La majoration de 20% autorise 32 m² supplémentaires.

L'emprise au sol* maximale est donc de 192 m² avec la majoration.

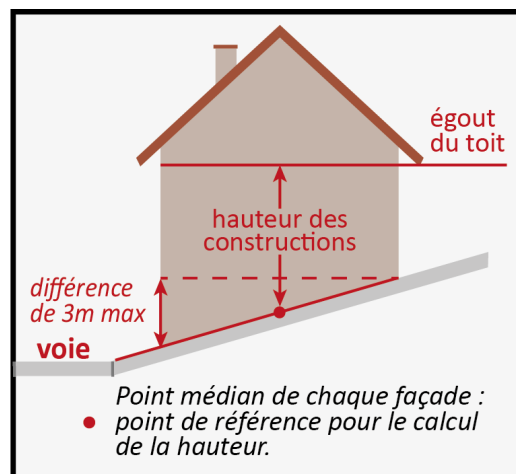
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLE GENERALE

1 - La hauteur maximale des constructions au faitage ou à l'acrotère des terrasses est fixée à 18 mètres.

III - REGLES PARTICULIERES

1 - Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faitage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 - La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

3 - La « Règle générale » ne s'applique pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

4 - Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses

cheminées.

- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLE GENERALE

1 – En secteur UCb, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement.

2 – Dans le reste de la zone UC, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – La « Règle générale » ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – La « Règle générale » ne s'applique pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 – Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLE GENERALE

1 – En secteur UCa, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

2 – En secteur UCb, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci.

3 – Dans le reste de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Dans ce cadre, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

4 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la « Hauteur maximale des constructions ».

II - REGLES PARTICULIERES

1 – Les constructions annexes de moins de 8m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

2 - Les « Règles générales » ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

3 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

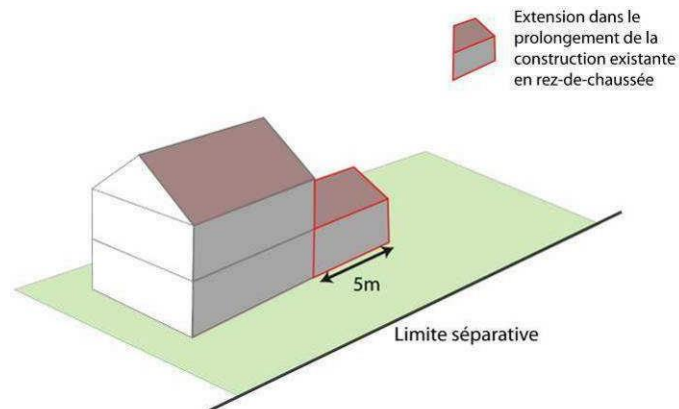
4 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

5 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

6 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », une surélévation et/ou une extension horizontale dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



7 - La « Règle générale » ne s'applique pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

8 - Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

I - REGLE GENERALE

1 - En secteur UCb : Non réglementé

2 - Dans le reste de la zone UC :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres (cette hauteur est mesurée par rapport à l'égout de toiture).

Cette distance peut être réduite à un minimum de 6 mètres si les façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

II - REGLES PARTICULIERES

1 - La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 2 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée ;
- constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des

services publics et équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE UC2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 – Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I – ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (Annexe au Règlement écrit).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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. Les clôtures se distingueront par la simplicité de leur composition esthétique, sans excès de surcharges décoratives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), est interdit. De même, les matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...), ainsi que ceux destinés à un autre usage (tôles ondulées, ...) sont interdits.

2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

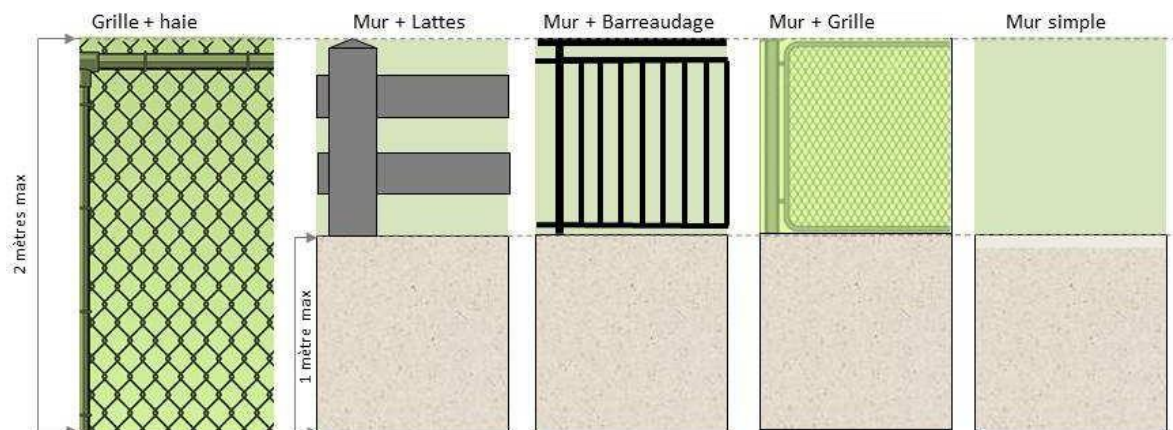
3 – La clôture sur voies et emprises publiques doit être composée :

- d'une clôture grillagée, à lattes ou barreaudée, doublée d'une haie végétale ;
- ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'une grille à claire-voie, de lattes ou d'un barreaudage.

Les dispositifs de type « persiennes », « claustras » ou « plaques perforées » ne sont pas autorisés.

Les clôtures ne peuvent être doublées d'un système d'occultation (canisse, brise-vue, brise-vent, brande, ...). Les coffrets techniques doivent être intégrés à la composition esthétique de la clôture.

Croquis explicatif :



Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la clôture sur voie et emprises publiques à prendre en compte pour l'application de la règle générale est celle comportant le ou les accès carrossables à la construction,

La clôture située sur une rue sans accès devra suivre la même composition esthétique que celle sur la rue comportant un accès, mais pourra occulter la vue.

4 – En limite séparative, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Les poteaux de fixation ne peuvent dépasser la hauteur maximale des clôtures, fixée à 2 mètres, toutefois la hauteur des portails et portillons ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de batardeau sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 – L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

2 – Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

3 – Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

4 – Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

5- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1 – Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 – Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UC3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1 – *En secteur UCb*, les espaces libres doivent, sauf impossibilité, être végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Dans le reste de la zone UC, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- UC, UCa, coefficient de 0,5 avec a minima 42 % de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 - Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 - Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCb, les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m²

4 - Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces végétalisés plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Les aires de stationnement en surface doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

2 - Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la

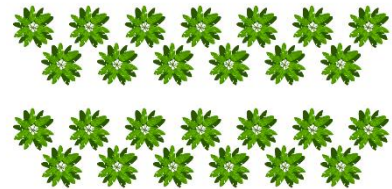
surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

III – ESPACES EXTERIEUR DE RESPIRATION (L.151-23)

1 – Au sein des espaces extérieur de respiration identifiés au zonage, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

2 – Au sein des espaces extérieur de respiration identifié au zonage, seront admises :

- Les constructions et installations légères telles que des kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 5 m² d'emprise au sol et 2,5m de hauteur au faitage,
- Les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, pergolas, bancs etc....

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I – ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

III – PARCELLES LIMITOPHES AUX TERRES AGRICOLES

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des zones agricoles, aucune construction (autre que celles autorisées en zone A) ne devra être édifée afin de conserver un espace de transition entre ces deux usages du sol. Cet espace de transition devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif par la plantation d'arbustes (1 à 3 m de haut), d'arbres de petit développement (3 à 7 m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15 m) voire de grand développement (>15 m), ou encore en y établissant des espaces de pratiques agricoles domestiques.

CHAPITRE UC4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

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

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

II - NORMES DE STATIONNEMENT

1 - Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 - Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 - Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

En secteur UCb :

- 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 200 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

- Les opérations comportant plus de 25 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements.

Dans le reste de la zone UC :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

En secteur UCb :

Non réglementé

Dans le reste de la zone UC :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom, ...):

En secteur UCb :

Non réglementé

Dans le reste de la zone UC :

- 1 place de stationnement pour 3 effectifs déclarés.
- Les places non commandées sont interdites

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidences services, foyer de jeunes travailleurs, foyers personnes âgées, résidences étudiants...):

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

3 - Dispositions particulières dans le cas d'une extension : La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

4 - En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 - Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux

bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UC1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCb

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres ou que le projet comporte plus de 30 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris le secteur UCb

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans

leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – Dans l'ensemble de la zone UC : A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir le 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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCb : Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UC3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents

67 – Règlement

officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

ZONE UE

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend quelques établissements scolaires (école de Balizy, collège Pasteur, Lycée Prévert, lycée Perrin...), les grands équipements sportifs dans la plaine de Balizy, le parc Nativelle, l'arboretum, le cimetière...

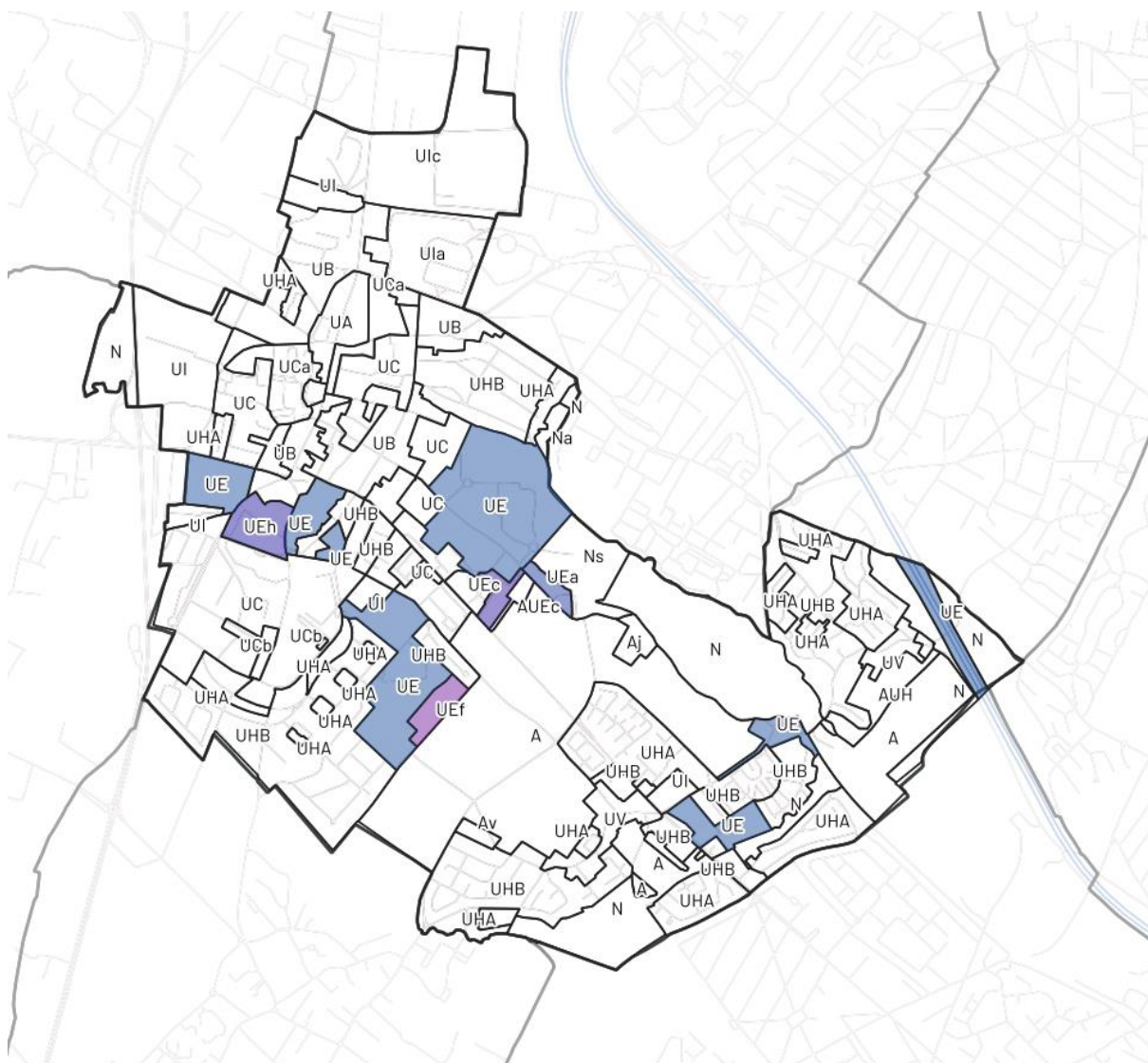
Un secteur spécifique UEa est défini pour la zone d'équipement en fond de vallée de l'Yvette avec des hauteurs adaptées à cette zone en cœur d'espaces paysagers ouverts.

Un secteur spécifique UEc est défini pour la Clinique de l'Yvette, afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques de cet équipement.

Un secteur spécifique UEh est défini pour l'hôpital. Ceci permet de prendre en compte les caractéristiques spécifiques de cet équipement.

Un secteur spécifique UEs est défini pour l'école Sainte-Anne. Il permet de prendre en compte les caractéristiques spécifiques de cet établissement en termes d'implantation.

Un secteur spécifique UEf est défini sur le secteur de la ferme pédagogique.



SOUS-SECTION UE1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UE 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Dans le sous-secteur UEf, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de la ferme pédagogique
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		UEh	A condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone
	Hébergement		UEh	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt			A condition d'être situé sur les emprises ferroviaires et que leur surface ne dépasse pas 150 m ²
	Bureau	X	UEh	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1- Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles relatives à des établissements de santé,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

3 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE UE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION UE2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UE1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

Pour l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEf :

Non réglementé.

Pour le secteur UEf : L'emprise au sol* maximale est fixée à 20% de la superficie totale du terrain.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

Non réglementé.

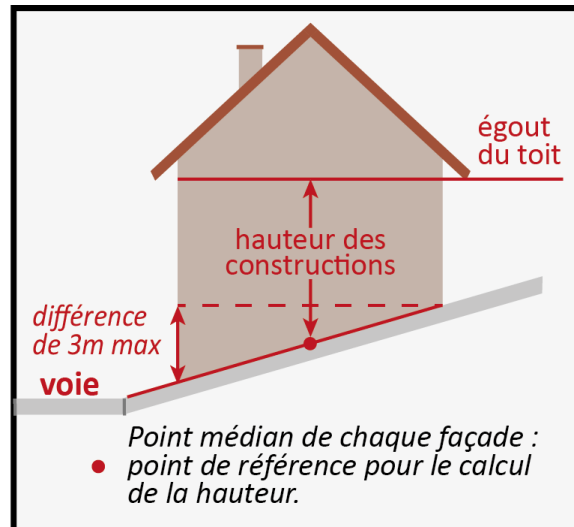
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

Pour la zone UE : La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

Pour les secteurs UEa et UEf : La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout et 9,5 mètres au faitage, y compris les cheminées et ouvrages techniques

Pour les secteurs UEs, UEc et UEh : La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faitage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Dans les secteurs UEa et UEc, les constructions s'implantent en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

III - REGLES PARTICULIERES

1 - La « Règle générale » ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLE GENERALE

1 - En zone UE et pour les secteurs UEa et UEf, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres.

2 - Pour le secteur UEc les constructions doivent s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à 6 mètres.

3 - Pour le secteur UEh les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à 6 mètres.

4 - Pour le secteur UEs les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'elles sont dans le prolongement de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

5 - Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UH, A ou N les constructions doivent s'implanter en retrait, la distance comptée horizontalement depuis la gouttière doit être au moins égale à la hauteur (L=H), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la « Hauteur maximale des constructions ».

II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

CHAPITRE UE2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I – ASPECT GENERAL

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

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

Non réglementé

III – TOITURES

1 - En secteur UEa, les toitures seront obligatoirement à pentes. Elles doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

2 - Les cheminées, édicules et ouvrages techniques et/ou architecturaux doivent être intégrés dans la composition générale du volume.

3 - La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

IV – LES CLOTURES

Non réglementé

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Non réglementé

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

2 – Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

3 – Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

4 – Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

5-Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1– Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 – Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UE3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1 – Dans la zone UE, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- **UE, UEa, UEs, UEc et UEh** : coefficient de 0,3 avec a minima 10% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre ; les espaces libres devront être composés d'espaces semi-perméables les espaces sur dalle devront présenter une épaisseur de terre d'au moins 80 cm ;
 - o En cas de toiture végétalisée il est nécessaire que celles-ci présentent une épaisseur minimale de 80cm
- **UEf** : coefficient de 0,8 avec a minima 68% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre ; les espaces libres devront être composés d'espaces semi perméables et les espaces végétalisés sur dalle devront présenter une épaisseur minimale de 80cm
 - o En cas de toiture végétalisée il est nécessaire que celle-ci présente une épaisseur minimale de 80cm

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Dans tous les cas, les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement

- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m².

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

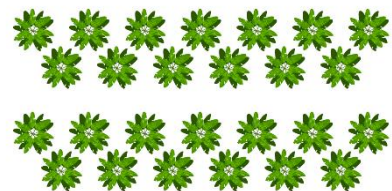
2 - Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II - ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESSENCES VEGETALES

1 - Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 - Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II - COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifiée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

CHAPITRE UE4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une

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

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I - NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 1** – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- 2** – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.
- 3** – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.
- 4** – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.
- 5** – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.
- 6** – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.
- 7** – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UE3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UE1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur minimale de 3 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIES NOUVELLES

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UE2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UE3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

SOUS-SECTION UHA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UHA 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A condition de ne pas causer de nuisance pour le voisinage.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			A condition d'être situé sur les emprises ferroviaires et que leur surface ne dépasse pas 150 m ²
	Bureau			A condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m ² .
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés

3 – Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

4 – La surélévation et/ou l'extension horizontale des constructions est autorisée à condition de respecter les règles présentées ci-dessous.

RAPPEL : *Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.*

CHAPITRE UHA 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

En application des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, pour le secteur commercial des Charmilles mentionné sur le document graphique en tant que secteur commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue : la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) en habitation et/ ou bureaux est interdite. Cependant une modification de la destination des cellules commerciales pour accueillir des équipements de santé est autorisée.

SOUS-SECTION UHA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UHA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

1 - L'emprise au sol* maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) augmentée de 30m² au maximum.

2 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

Non réglementé.

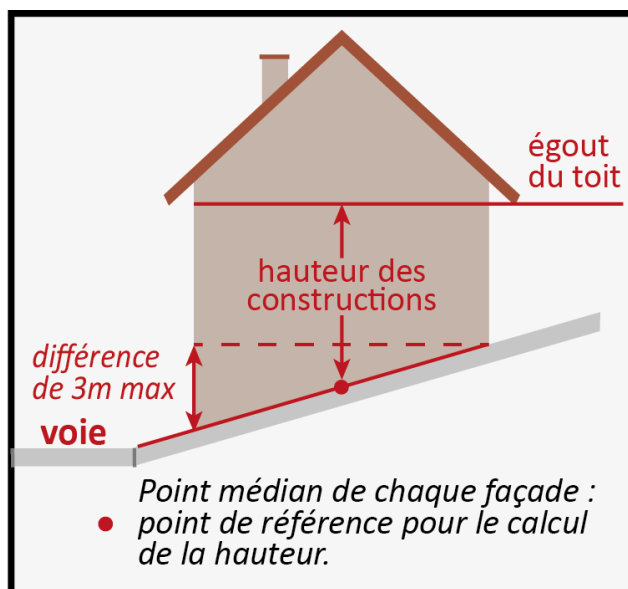
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

La hauteur maximale des extensions des constructions mesurées au point le plus haut de la façade à l'égout ne peut excéder 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

2 – Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent respecter, au minimum, le même retrait par rapport à l'alignement que les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

III - REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 - Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou bordés de plusieurs voies, seul l'alignement sur la voie d'accès est à prendre en compte. Dans ce cas, la limite sur la voie sans accès est considérée comme une limite séparative, les règles à suivre sont donc celles définies à l'article relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à **8 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à 4 mètres en tout point de la limite séparative.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la « Hauteur maximale des constructions ».

II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les constructions annexes de moins de 8m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

2 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

3 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

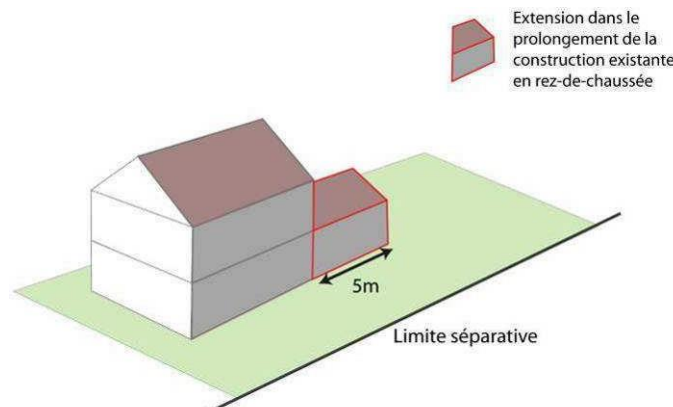
4 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

5 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

6 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », une surélévation et/ou une extension horizontale dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



7 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

I - REGLES GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

II - REGLES PARTICULIERES

1 - La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 2 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée ;
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE UHA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I – ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (Annexe au Règlement écrit).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

5 – L’implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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. Les clôtures se distingueront par la simplicité de leur composition esthétique, sans excès de surcharges décoratives.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), est interdit. De même, les matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...), ainsi que ceux destinés à un autre usage (tôles ondulées, ...) sont interdits.

2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

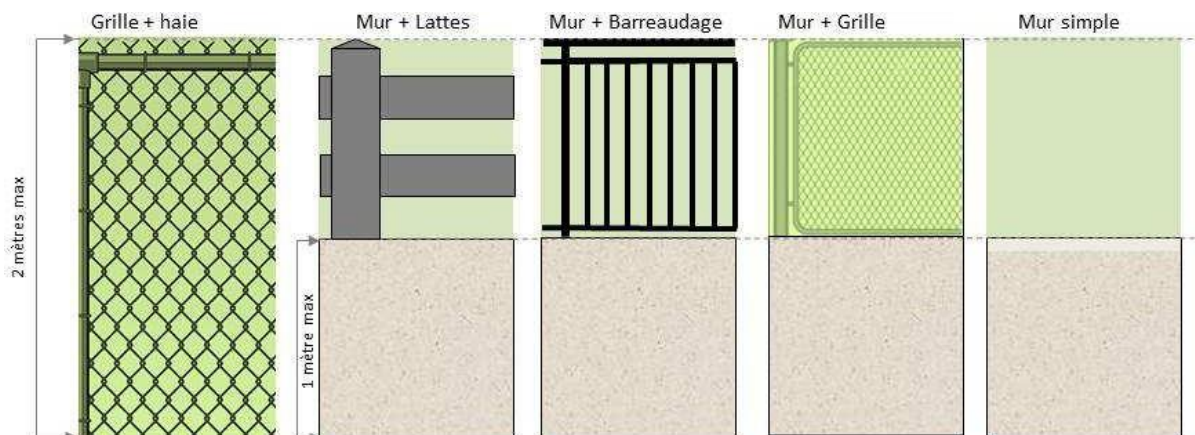
3 – La clôture sur voies et emprises publiques doit être composée :

- d’une clôture grillagée, à lattes ou barreaudée, doublée d’une haie végétale ;
- ou d’un mur bahut, d’une hauteur maximale d’un mètre, éventuellement surmonté d’une grille à claire-voie, de lattes ou d’un barreaudage.

Les dispositifs de type « persiennes », « claustras » ou « plaques perforées » ne sont pas autorisés.

Les clôtures ne peuvent être doublées d’un système d’occultation (canisse, brise-vue, brise-vent, brande, ...). Les coffrets techniques doivent être intégrés à la composition esthétique de la clôture.

Croquis explicatif :



Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

Pour les terrains situés à l’angle de deux voies, la clôture sur voie et emprises publiques à prendre en compte pour l’application de la règle générale est celle comportant le ou les accès carrossables à la construction,

La clôture située sur une rue sans accès devra suivre la même composition esthétique que celle sur la rue comportant un accès, mais pourra occulter la vue.

4 – En limite séparative, les clôtures devront être doublées d’une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d’au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 10 à 20 cm² au moins tous les 15 mètres, notamment en limite séparative. Il est recommandé d’opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d’un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l’écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Les poteaux de fixation ne peuvent dépasser la hauteur maximale des clôtures, fixée à 2 mètres, toutefois la hauteur des portails et portillons ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 - Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 - Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faitage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 – Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

2 – Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

3 – L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

4- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1 – Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 – Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments*

techniques de la partie relative à l'Aspect extérieur des constructions. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UHA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1- Dans la zone UHa, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- Coefficient de 0,4 avec a minima 30% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 - Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 - Les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m²

4 – Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces végétalisés plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

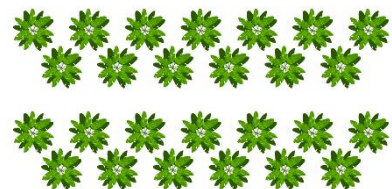
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

III – PARCELLES LIMITOPHES AUX TERRES AGRICOLES

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des zones agricoles, aucune construction (autre que celles autorisées en zone A) ne devra être édifée afin de conserver un espace de transition entre ces deux usages du sol. Cet espace de transition devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif par la plantation d'arbustes (1 à 3 m de haut), d'arbres de petit développement (3 à 7 m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15 m) voire de grand développement (>15 m), ou encore en y établissant des espaces de pratiques agricoles domestiques.

CHAPITRE UHA4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

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

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 - Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 - Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom, ...):

- 1 place de stationnement pour 3 effectifs déclarés.
- Les places non commandées sont interdites

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

3 - Dispositions particulières dans le cas d'une extension : La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

4 - En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 - Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UHA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UHA1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL : *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.*

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du

trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendamment des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE NOUVELLES

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UHA2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un

système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UHA3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

SOUS-SECTION UHB1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UHB 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A condition de ne pas causer de nuisance pour le voisinage.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt			A condition d'être situé sur les emprises ferroviaires et que leur surface ne dépasse pas 150 m ²
	Bureau			A condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m ² .
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés

3 - Dans le secteur délimité sur le plan de zonage en zone non aedificandi la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli n'est pas autorisée.

4 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

5 – La surélévation et/ou l’extension horizontale des constructions est autorisée à condition de respecter les règles présentées ci-dessous.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l’éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d’aménagement particuliers.

CHAPITRE UHB 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D’UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION UHB2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

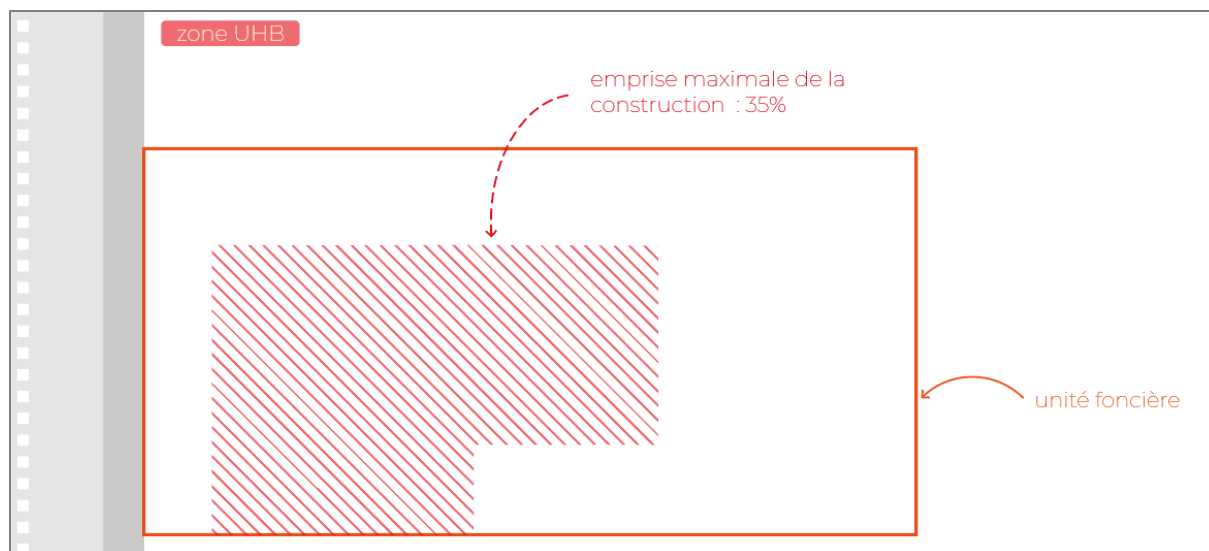
CHAPITRE UHB1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

RAPPEL : La disposition prévue à l’article R151-21 du code de l’urbanisme ne s’applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1 – L’emprise au sol* maximale est fixée à **35%** de la superficie totale du terrain.

2 – Les dispositions précédentes ne s’appliquent pas à l’implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d’intérêt collectif.



MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

1- En application des dispositions des articles L.151-28, 3° et L.151-29 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de l'emprise** au sol dans la limite de 20% supplémentaires.

2 - Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 et l'arrêté de même date précisent le cadre permettant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale de bénéficier d'une part, d'une **majoration de la hauteur** des constructions en application de l'article L. 151-28, 3° du code de l'urbanisme, d'autre part, d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur maximale autorisée au PLU en application de l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme. Tout décret postérieur précisant ou modifiant ces règles prime sur l'application de la règle.

Les précédentes majorations de volume constructible (emprise et hauteur) rappelés ci-dessus aux points 1/ et 2/ peuvent être cumulées.

3 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol* dans la limite de 20% supplémentaires.

Exemple :

En application du 9-1, l'emprise au sol maximale pour un terrain de 400 m² est de 180 m². La majoration de 20% autorise 36 m² supplémentaires.*

L'emprise au sol maximale est donc de 216 m² avec la majoration.*

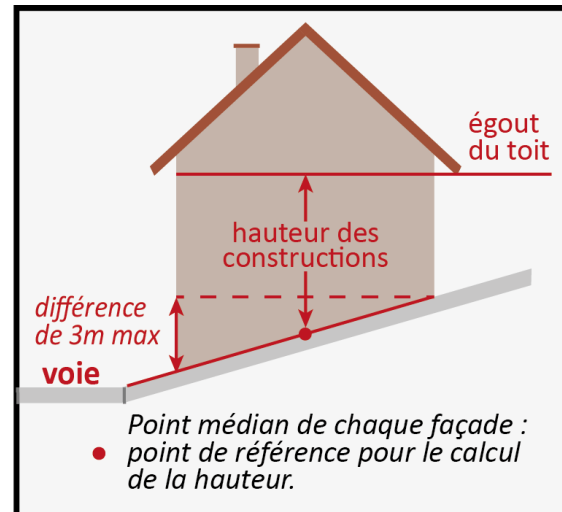
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) la hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de **4 mètres**.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faîtage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 – La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

3 – Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

4 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

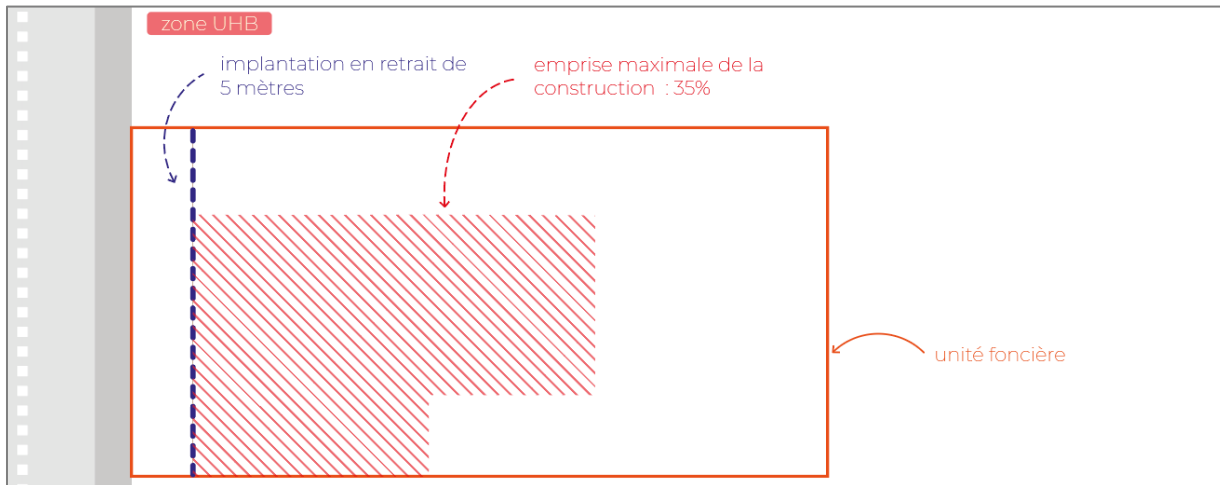
I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

RAPPEL : La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.



III - REGLES PARTICULIERES

1 – Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 – Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLES GENERALES

RAPPEL : La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1 – Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Toutefois, pour les terrains de faible largeur (inférieure ou égale à 13 mètres) l'implantation sur au moins une des deux limites est imposée.

Pour les terrains issus de division, en cas de division après la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024), les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

RAPPEL : La bande de 15 mètres est comptée à partir de l'alignement qui dessert de terrain.

2 – Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et des fonds de parcelles.

3 – En cas de retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.

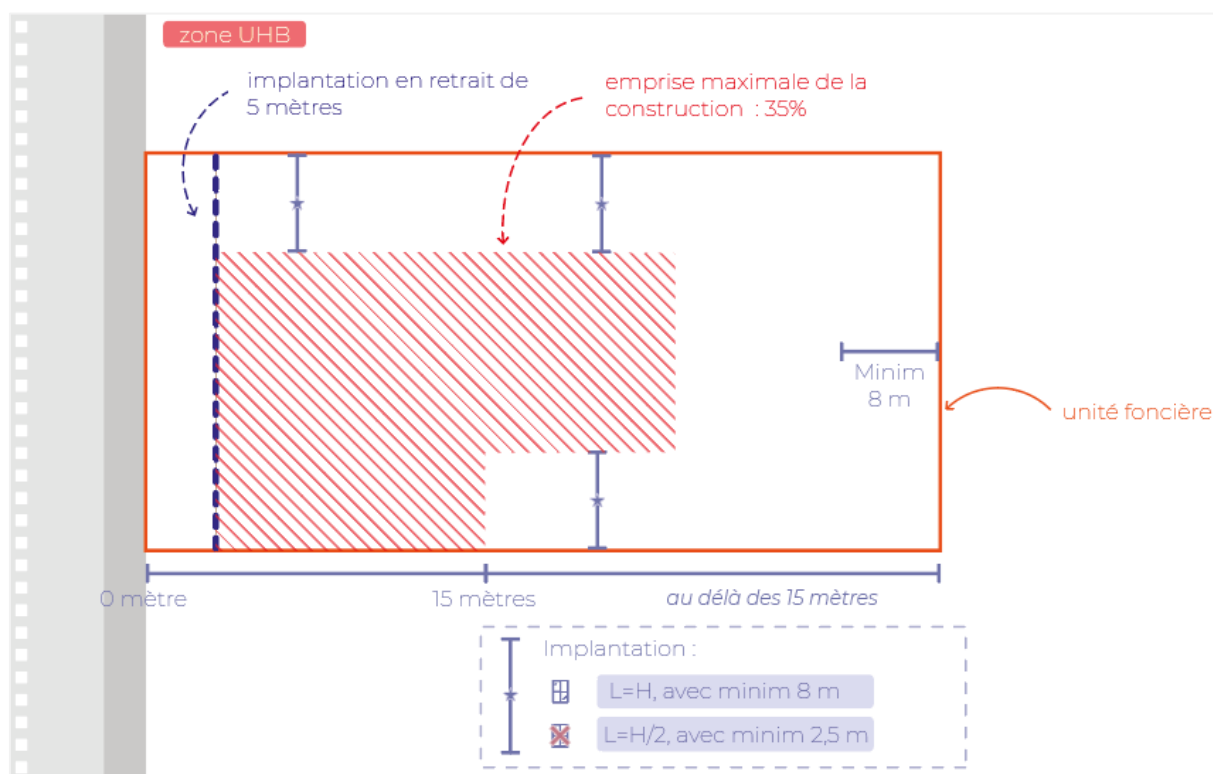
La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à 4 mètres en tout point de la limite séparative.

4 - Dans le cas du retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Lorsqu'un terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024), dispose d'une profondeur comptée à partir de l'alignement de moins de 15 mètres, la distance minimale entre la construction principale et le fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

5 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément aux règles relatives à la « Hauteur maximale des constructions ».



II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les constructions annexes de moins de 8m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

2 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

3 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

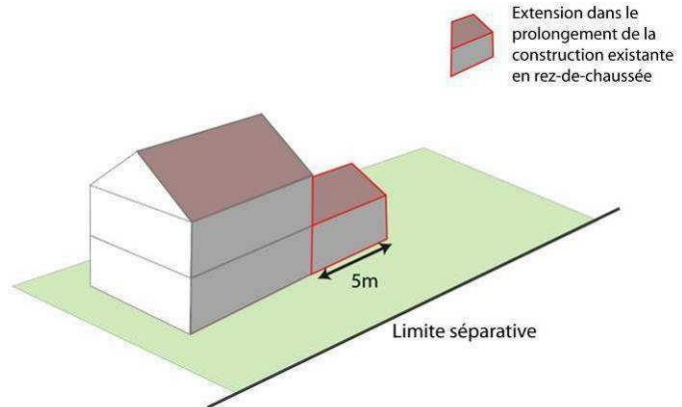
4 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins **1 mètre**, comptée en tout point de la construction(terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

5 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

6 – Lorsque qu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », une surélévation et/ou extension horizontale dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l’extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l’égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l’extension.



7 – Les « Règles générales » ne s’appliquent pas à l’implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d’intérêt collectif.

8 – Pour les antennes de téléphonie : L’implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d’une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d’habitation, châteaux d’eau, silos, etc) : l’installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d’immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d’une implantation au sol : L’installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l’installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

I - REGLES GENERALES

RAPPEL : La disposition prévue à l’article R151-21 du code de l’urbanisme ne s’applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **8 mètres**.

Cette distance peut être réduite à un minimum de **2,4 mètres** si les façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comportent pas d’ouverture créant des vues.

II - REGLES PARTICULIERES

1 – La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

2 – Il n’est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de ne pas créer de vue à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée ;
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d’intérêt collectif.

CHAPITRE UHB2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

RAPPEL : La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

I - ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (Annexe au Règlement écrit).

II - PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 - Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 - Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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. Les clôtures se distingueront par la simplicité de leur composition esthétique, sans excès de surcharges décoratives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), est interdit. De même, les matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...), ainsi que ceux destinés à un autre usage (tôles ondulées, ...) sont interdits.

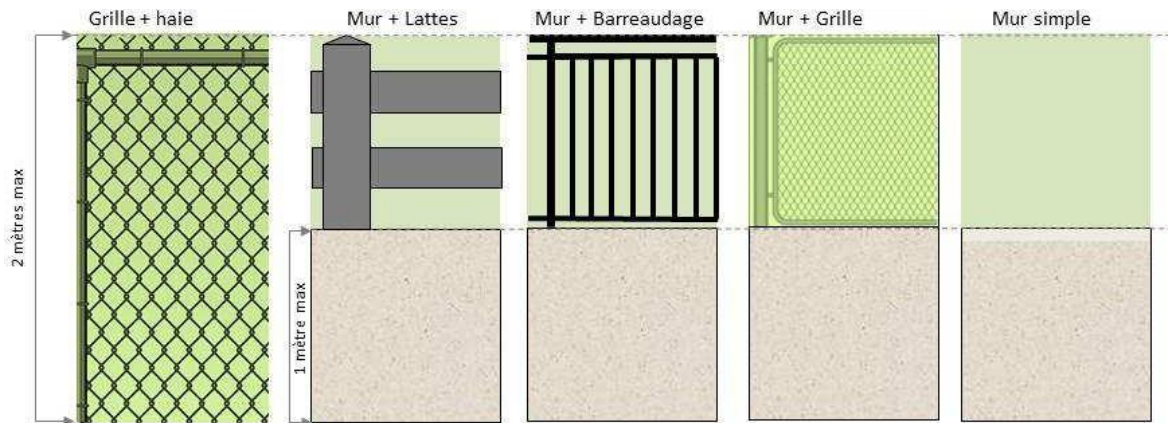
2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

3 – La clôture sur voies et emprises publiques doit être composée :

- d'une clôture grillagée, à lattes ou barreaudée, doublée d'une haie végétale ;
- ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'une grille à claire-voie, de lattes ou d'un barreaudage.

Les dispositifs de type « persiennes », « claustras » ou « plaques perforées » ne sont pas autorisés.

Les clôtures ne peuvent être doublées d'un système d'occultation (canisse, brise-vue, brise-vent, brande, ...). Les coffrets techniques doivent être intégrés à la composition esthétique de la clôture.

Croquis explicatif :

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la clôture sur voie et emprises publiques à prendre en compte pour l'application de la règle générale est celle comportant le ou les accès carrossables à la construction,

La clôture située sur une rue sans accès devra suivre la même composition esthétique que celle sur la rue comportant un accès, mais pourra occulter la vue.

4 – En limite séparative, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Les poteaux de fixation ne peuvent dépasser la hauteur maximale des clôtures, fixée à 2 mètres, toutefois la hauteur des portails et portillons ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtiage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...

- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit le faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 – L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

2 – Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le

passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

3 – Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

4 – Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

5- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1 – Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 – Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UHB3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

RAPPEL : La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1 – Dans la zone UHB, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- Coefficient de 0,4 avec a minima 33% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

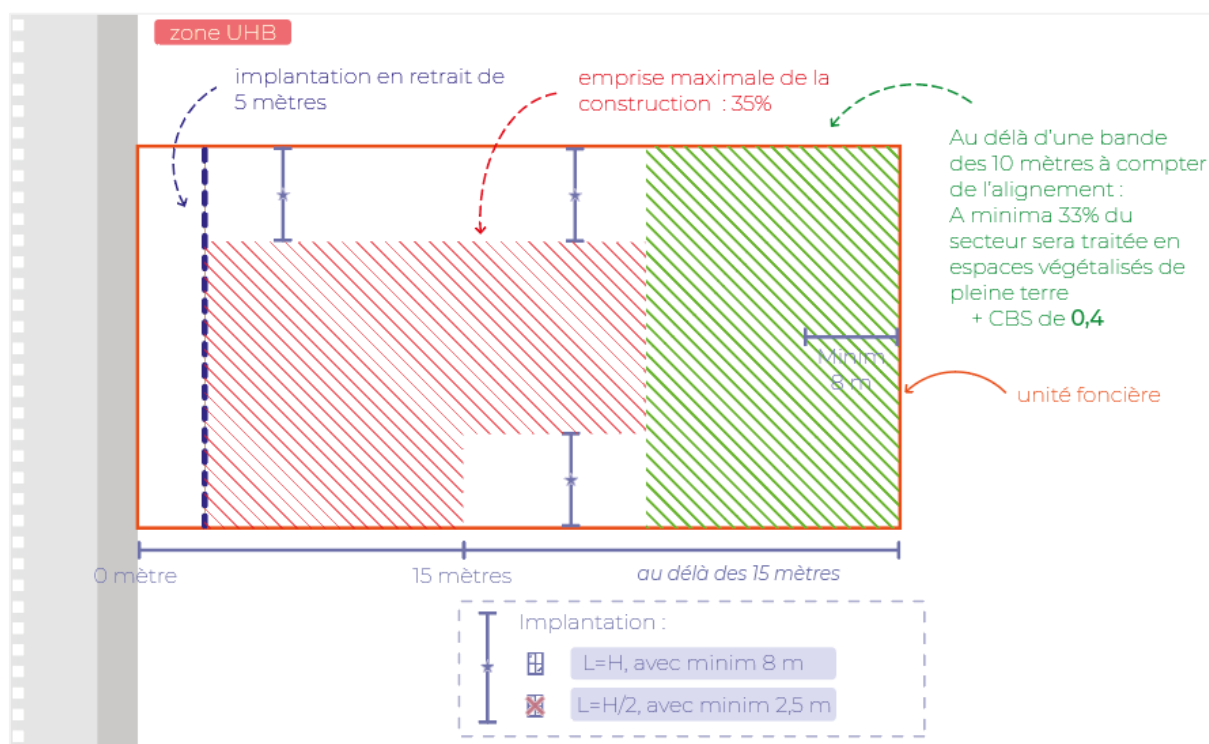
$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2



2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et

plantation d'une strate arbustive

- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m²

4 – Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces végétalisés plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

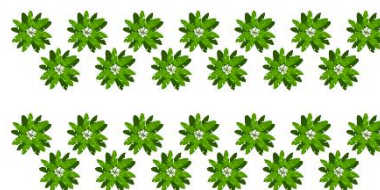
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II - ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II - COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifiée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

III - PARCELLES LIMITOPHES AUX TERRES AGRICOLES

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des zones agricoles, aucune construction (autre que celles autorisées en zone A) ne devra être édifiée afin de conserver un espace de transition entre ces deux usages du sol. Cet espace de transition devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif par la plantation d'arbustes (1 à 3 m de haut), d'arbres de petit développement (3 à 7 m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15 m) voire de grand développement (>15 m), ou encore en y établissant des espaces de pratiques agricoles domestiques.

CHAPITRE UHB4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

RAPPEL : La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- **2** places de stationnement par logement au minimum.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureaux :

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

- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

3 – Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos	
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1– Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UHB3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UHB1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL : *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.*

La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UHB, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres ou que le projet comporte plus de 30 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendamment des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIES NOUVELLES

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UHB2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au

Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UHB3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

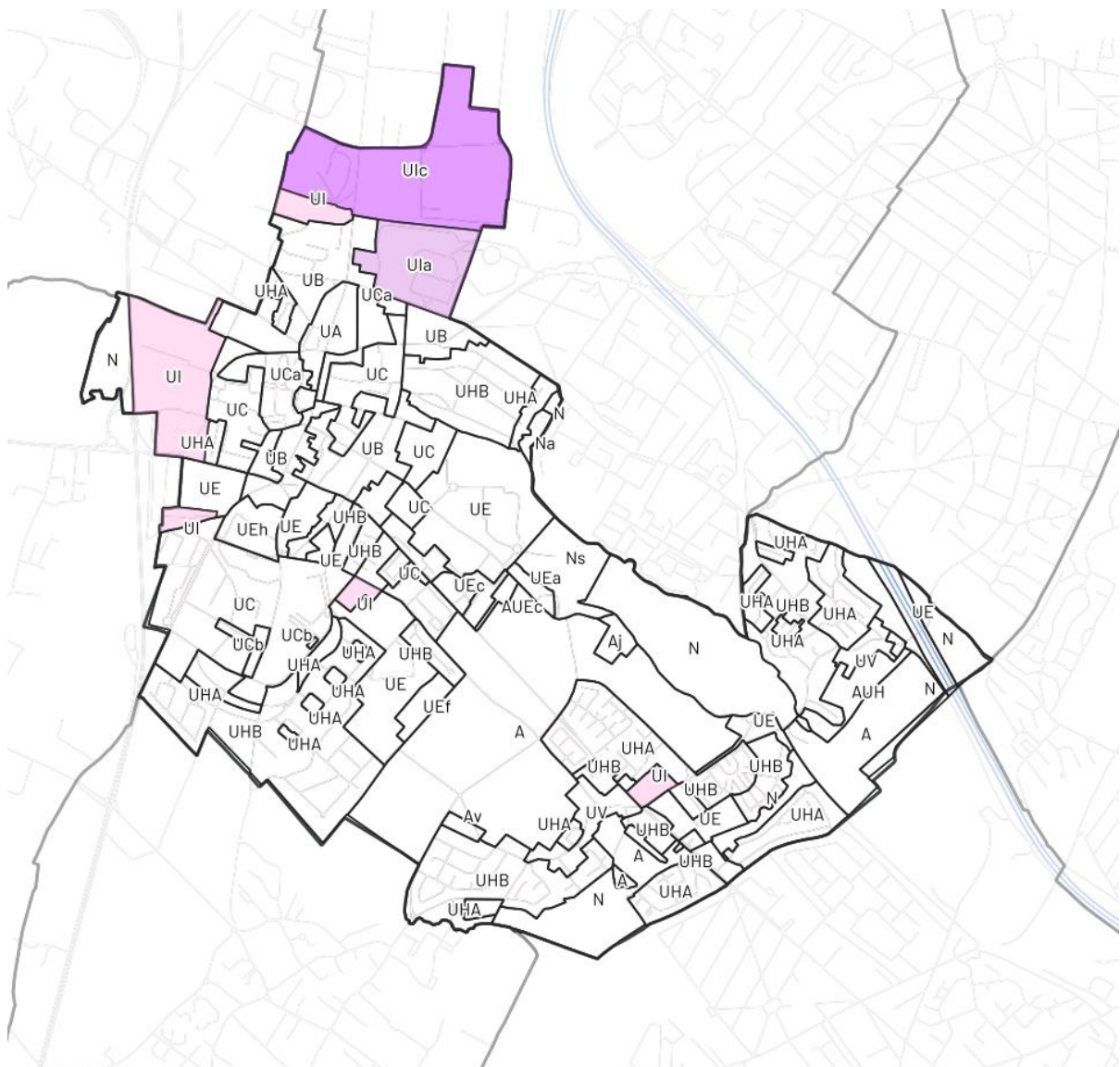
ZONE UI

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone regroupe les zones d'activités de la commune. Cela comprend la ZAE de la Vigne aux Loups et la ZI Ouest.

Des secteurs sont créés pour certains secteurs d'activités :

- secteur U1a pour le site SANOFI (création d'un secteur de hauteur spécifique)
- secteur U1c pour la ZAE de la Vigne aux Loups (création d'un secteur de hauteur spécifique)



SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UI 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Aux conditions : <ul style="list-style-type: none"> d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone d'être nécessaire à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage ou un terrain aménagé tels que prévus au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Essonne.
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			A condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
	Commerce de gros		X	
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

2 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

3 - Dans le secteur délimité sur le plan de zonage en zone non aedificandi la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli n'est pas autorisée.

4 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

5 - Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly a été approuvé par arrêté interpréfectoral, n°2012-4640 du 21 décembre 2012. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE UI 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UI1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL *

Non réglementé.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

Non réglementé.

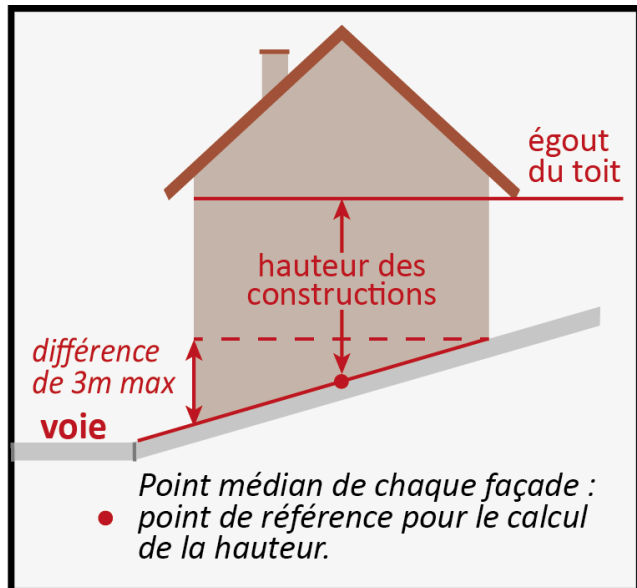
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



REGLES GENERALES

1 - A l'intérieur de la zone UI : La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

2 - A l'intérieur du secteur Ula : La hauteur des constructions ne peut excéder **23 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension d'une construction existante, la hauteur est limitée à la hauteur maximale existante.

4 - A l'intérieur du secteur Ulc : La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte pas les « Règles générales », les travaux de rénovation, réhabilitation, surélévation et extension horizontale sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 – La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

3 – Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

4 - Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser 30 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 40 mètres dans le cas d'une mutualisation de plusieurs opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées au moins à **5 mètres** de l'alignement des voies.

REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

1 - 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.

2 - Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone, à l'exception de la zone UE, les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la marge de recul soit au moins égale à **15 mètres** en tout point de la construction.

REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

3 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLES GENERALES

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**.

REGLES PARTICULIERES

Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE UI2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

2 – Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I – ASPECT GENERAL

Non réglementé.

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégient l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

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

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

2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2,50 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent être réalisées en grilles, le cas échéant sur muret et être doublées d'une haie arbustive dense.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4 – En limite séparative, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste

- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faitage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

2 - L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation :

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

3 - Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

4- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 - En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 - L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V - *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UI3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

I - REGLE GENERALE

1- Dans la zone UI, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- UI : coefficient de 0,3 avec a minima 10% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre les espaces libres devront être composés d'espaces semi perméables les espaces sur dalle devront présenter une épaisseur de terre d'au moins 80cm ;
 - o En cas de toiture végétalisée il est nécessaire que celles-ci présentent une épaisseur minimale de 80cm
- U1a et U1c coefficient de 0,3 avec a minima 14% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre les espaces libres devront être composés d'espaces semi perméables les espaces sur dalle devront présenter une épaisseur de terre d'au moins 80cm ;
 - o En cas de toiture végétalisée il est nécessaire que celles-ci présentent une épaisseur minimale de 80cm

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m²

4 – Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces végétalisés plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

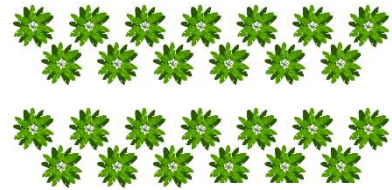
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifiée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue. Toutefois, les aménagements liés à la mobilité (routiers, vélos, piétons, autres), en interface avec le PPA RN20 sont autorisés.

III – PARCELLES LIMITOPHES AUX TERRES AGRICOLES

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des zones agricoles, aucune construction (autre que celles autorisées en zone A) ne devra être édifiée afin de conserver un espace de transition entre ces deux usages du sol. Cet espace de transition devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif par la plantation d'arbustes (1 à 3 m de haut), d'arbres de petit développement (3 à 7 m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15 m) voire de grand développement (>15 m), ou encore en y établissant des espaces de pratiques agricoles domestiques.

CHAPITRE UI4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom, ...) :

- 1 place de stationnement pour 3 effectifs déclarés.
- Les places non commandées sont interdites

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidences services, foyer de jeunes travailleurs, foyers personnes âgées, résidences étudiants...) :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **200 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 - Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I - NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux	1 emplacement par logement

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
logements)	
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UI1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur minimale de 3 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE NOUVELLES

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UI2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution avec un dispositif de surveillance de la consommation par télérelève.

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s’assurer du bon écoulement des eaux. Afin d’éviter toute obstruction du système de canalisation, l’installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d’eau et les vides sanitaires devront être équipés d’une moustiquaire. Tout espace permettant l’apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d’impossibilité technique démontrée d’infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d’infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d’impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d’eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l’environnement, doit s’équiper d’un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l’importance et à la nature de l’activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l’eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d’eau.

COLLECTE DES DECHETS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d’une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l’unité foncière un système d’apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l’autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d’apport volontaire n’est possible techniquement sur l’unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l’implantation de ces aires doivent être adaptées à l’importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d’une surface adaptée à l’importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l’existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UI3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d’énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu’en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée–publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

ZONE UV

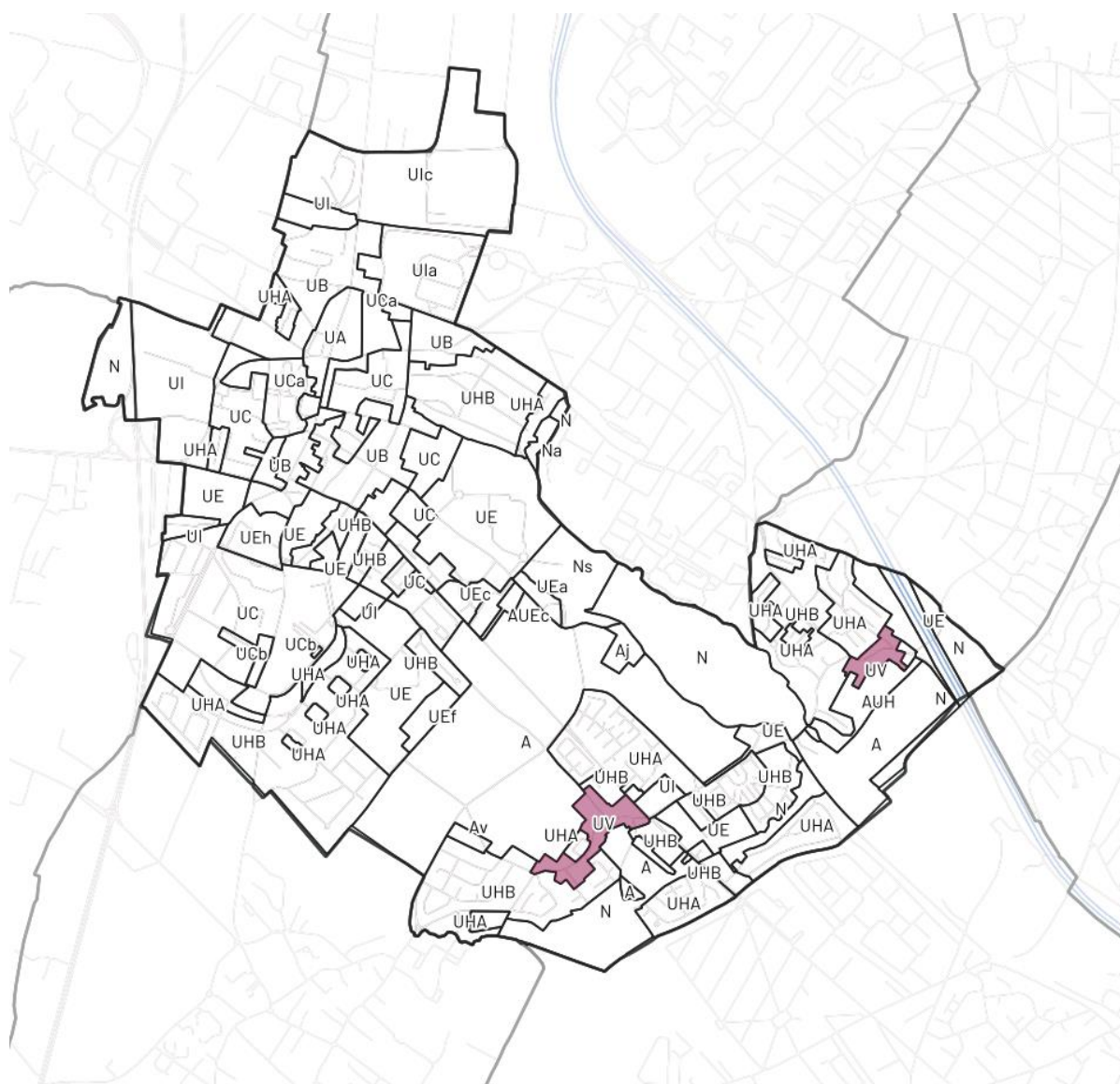
INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone regroupe les cœurs anciens des hameaux de Balizy et Gravigny.

Ils se caractérisent par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments de un à deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

La délimitation de la zone est justifiée pour prendre en compte l'objectif de préservation et de mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes et la valorisation du bâti ancien



SOUS-SECTION UV1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE UV 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A condition de ne pas causer de nuisance pour le voisinage.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

2 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 - Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au point - 2 - ci-dessus.

4 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

5 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE UV 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non règlementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non règlementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non règlementé.

SOUS-SECTION UV2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE UV1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

RAPPEL : La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UV, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1 - L'emprise au sol* maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol* est de 100 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400, l'emprise est de 60%,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 40%.

2- Terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) : L'emprise au sol* maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

3 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

1 – En application des dispositions des articles L.151-28, 3° et L.151-29 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de l'emprise** au sol dans la limite de 20% supplémentaires.

2 – Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 et l'arrêté de même date précisent le cadre permettant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale de bénéficier d'une part, d'une **majoration de la hauteur** des constructions en application de l'article L. 151-28, 3° du code de l'urbanisme, d'autre part, d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur maximale autorisée au PLU en application de l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme. Tout décret postérieur précisant ou modifiant ces règles prime sur l'application de la règle.

3 – En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol* dans la limite de 20% supplémentaires.

Exemple :

En application du premier paragraphe des dispositions sur l' « Emprise au sol », l'emprise au sol* maximale pour un terrain de 300 m² est de 180 m². La majoration de 20% autorise 30 m² supplémentaires.*

L'emprise au sol maximale est donc de 210 m² avec la majoration.*

En application du deuxième paragraphe des dispositions sur l' « Emprise au sol », l'emprise au sol* maximale pour un terrain de 300 m² est de 120 m². La majoration de 20% autorise 24 m² supplémentaires.*

L'emprise au sol maximale est donc de 144 m² avec la majoration.*

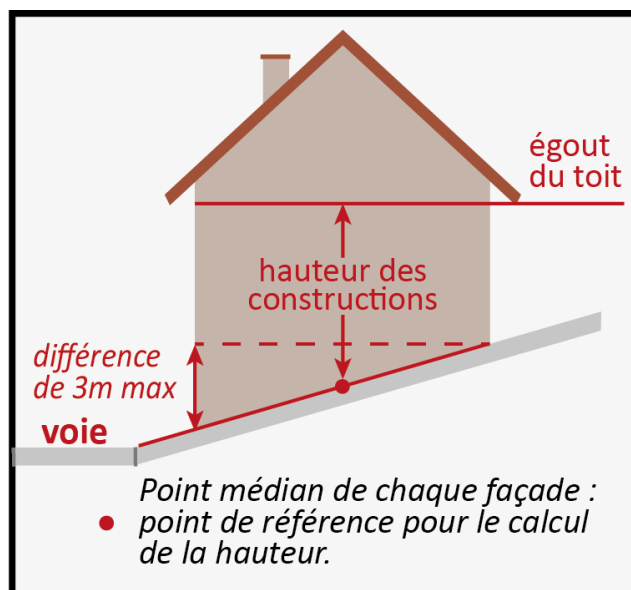
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) la hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de **4 mètres**.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faîtage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 - La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

3 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

4 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLES GENERALES

1 - En vis-à-vis des voies et emprises publiques : les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

2 - En cas de retrait, celui-ci doit respecter être au minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

III - REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLES GENERALES

RAPPEL: La disposition prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UV, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Toutefois, pour les terrains de faible largeur (inférieure ou égale à 13 mètres) l'implantation sur au moins une des deux limites est imposée.

Pour les terrains issus de division, en cas de division après la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024), les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

RAPPEL: La bande de 15 mètres est comptée à partir de l'alignement qui dessert de terrain.

2 - Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et des fonds de parcelles.

3 - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à **8 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à **4 mètres** en tout point de la limite séparative.

4 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la « Hauteur maximale des constructions ».

II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

2 - Les « Règles générales » ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

3 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

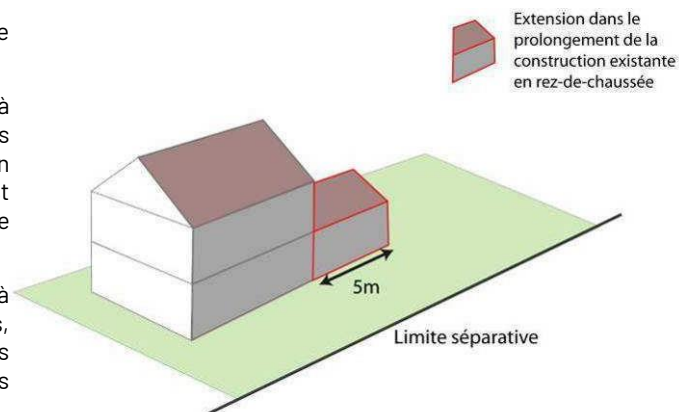
4 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins **1 mètre**, comptée en tout point de la construction(terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

5 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

6 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) ne respecte pas la « Règle générale », une surélévation et/ou extension horizontale dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



7 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

8 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLES GENERALES

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **8 mètres** (cette hauteur est mesurée par rapport à l'éégout de toiture).

Cette distance peut être réduite à un minimum de **4 mètres** si les façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

REGLES PARTICULIERES

1 - La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

2 - Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée ;
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE UV2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I - ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (*Annexe au Règlement écrit*).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les façades commerciales :

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

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions 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 ;
- 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 de préférence ajourés ;
- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être intégrés dans la façade commerciale, ils ne doivent pas être visibles en rez-de-chaussée des commerces, ni être installés en saillie de la façade.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille,

brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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.

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

3 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

4 – En limite séparative, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 – L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

2 – Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans des ensembles urbains traditionnels cohérents : le village de Balizy et celui de Gravigny.

3 – Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

4 - L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

5- Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement : Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1 - Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 - En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 - L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V - *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE UV3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1 - Dans la zone UV, les coefficients de biodiversité sont définis comme suit :

- Pour les premiers 200 m² de terrain, aucun Coefficient de Biodiversité* n'est imposé.
- Pour les m² au-delà de 200 m², coefficient de 0,3 avec un minima de de 40% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m²

4 – Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces végétalisés plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

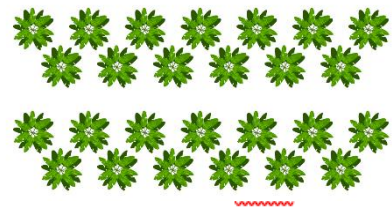
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



CONTINUITES ECOLOGIQUES

I – ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

CHAPITRE UV4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

3 – Dispositions particulières dans le cas d'une extension : La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I - NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
de spectacles cinématographiques	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION UV3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE UVI : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE GENERALE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendamment des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE GENERALE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE UV2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE UV3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

SOUS-SECTION AUH 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE AUH 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A condition de ne pas causer de nuisance pour le voisinage.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement de ce secteur pourra se faire en deux phases, à condition que la première couvre à minima 85 % de la zone à urbaniser et respecte les différentes exigences définies dans l'OAP n°1.

La première phase ne devra pas obérer l'urbanisation à terme des parcelles restantes (viabilisation, desserte des réseaux et accès notamment) et devra garantir :

- une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Les parcelles non couvertes par la première phase devront être ultérieurement aménagées dans une seconde phase dans le respect de l'OAP n°1.

3 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

4 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de déconstruction et aménagements autorisés.

5 - Par ailleurs les constructions et modes d'occupation du sol doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

6 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE AUH 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION AUH 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE AUH 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

1 - L'emprise au sol* maximale est fixée à **45%** de la superficie totale du terrain.

2 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

1 - En application des dispositions des articles L.151-28, 3° et L.151-29 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de l'emprise** au sol dans la limite de 20% supplémentaires.

2 - Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 et l'arrêté de même date précisent le cadre permettant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale de bénéficier d'une part, d'une **majoration de la hauteur** des constructions en application de l'article L. 151-28, 3° du code de l'urbanisme, d'autre part, d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur maximale autorisée au PLU en application de l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme. Tout décret postérieur précisant ou modifiant ces règles prime sur l'application de la règle.

Les précédentes majorations de volume constructible (emprise et hauteur) rappelés ci-dessus aux points 1/ et 2/ peuvent être cumulées.

3 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol* dans la limite de 20% supplémentaires.

Exemple :

En application des dispositions sur l'« Emprise au sol », l'emprise au sol* maximale pour un terrain de 400 m² est de 180 m². La majoration de 20% autorise 36 m² supplémentaires.*

L'emprise au sol maximale est donc de 216 m² avec la majoration.*

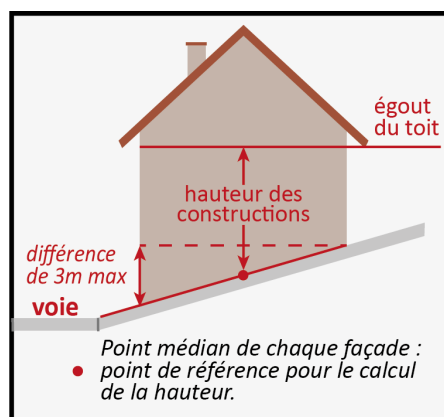
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - GENERALES

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de **4 mètres**.

III - REGLES PARTICULIERES

1 - La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

2 - Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

II - REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

III - REGLES PARTICULIERES

La « Règle générale » ne s'applique pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLES GENERALES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article relatif à la « Hauteur maximale des constructions ».

II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les constructions annexes de moins de 8m² d'emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

2 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

3 - Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins **1 mètre**, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

4 - Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés de manière à limiter les nuisances sonores en privilégiant une orientation vers rue afin de permettre la réalisation d'un coffrage.

5 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

I - REGLES GENERALES

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale en tout point des façades entre ces deux constructions doit être au moins égale à **6 mètres**.

II - REGLES PARTICULIERES :

1 - La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

2 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE AUH 2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I - ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (Annexe au Règlement écrit).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – 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. Les clôtures se distingueront par la simplicité de leur composition esthétique, sans excès de surcharges décoratives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...), est interdit. De même, les matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...), ainsi que ceux destinés à un autre usage (tôles ondulées, ...) sont interdits.

2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

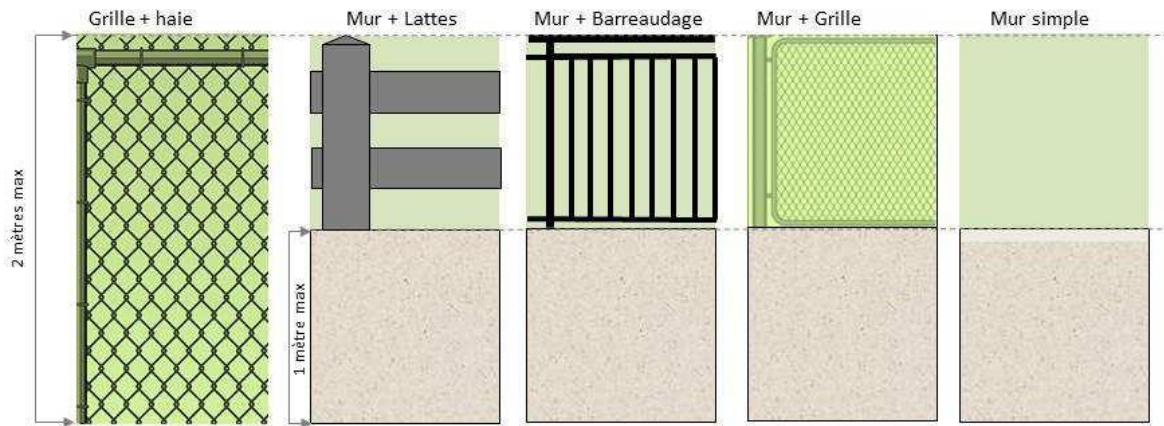
3 – La clôture sur voies et emprises publiques doit être composée :

- d'une clôture grillagée, à lattes ou barreaudée, doublée d'une haie végétale ;
- ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'une grille à claire-voie, de lattes ou d'un barreaudage.

Les dispositifs de type « persiennes », « claustras » ou « plaques perforées » ne sont pas autorisés.

Les clôtures ne peuvent être doublées d'un système d'occultation (canisse, brise-vue, brise-vent, brande, ...). Les coffrets techniques doivent être intégrés à la composition esthétique de la clôture.

Croquis explicatif :



Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la clôture sur voie et emprises publiques à prendre en compte pour l'application de la règle générale est celle comportant le ou les accès carrossables à la construction,

La clôture située sur une rue sans accès devra suivre la même composition esthétique que celle sur la rue comportant un accès, mais pourra occulter la vue.

4 - En limite séparative, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Celle-ci pourra être composée d'au minimum trois essences végétales.

5 - Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

6 - Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Les poteaux de fixation ne peuvent dépasser la hauteur maximale des clôtures, fixée à 2 mètres, toutefois la hauteur des portails et portillons ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

V - LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

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

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

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

4 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

5 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

6 – L'installation de **batardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

I – DISPOSITIONS GENERALES

Non réglementé

II - ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTÉGÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE

Non réglementé

PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

1 – Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 – Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques* de la partie relative à l'Aspect extérieur des constructions. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE AUH 3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMÉNAGEABLES

1 – Dans la zone AUH, le coefficients de biodiversité est défini comme suit :

- AUH : coefficient de 0,4 avec a minima 22% de la parcelle traitée en espace végétalisé de pleine terre

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m²

4 – Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces végétalisés plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

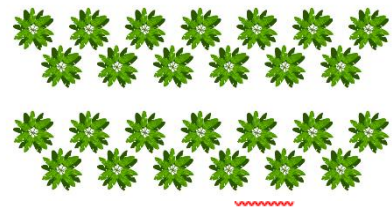
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II – ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



CONTINUITES ECOLOGIQUES

I – ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifiée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

III – PARCELLES LIMITOPHES AUX TERRES AGRICOLES

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des zones agricoles, aucune construction (autre que celles autorisées en zone A) ne devra être édifiée afin de conserver un espace de transition entre ces deux usages du sol. Cet espace de transition devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif par la plantation d'arbustes (1 à 3 m de haut), d'arbres de petit développement (3 à 7 m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15 m) voire de grand développement (>15 m), ou encore en y établissant des espaces de pratiques agricoles domestiques.

CHAPITRE AUH 4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recrée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom, ...):

- 1 place de stationnement pour 3 effectifs déclarés. Les places non commandées sont interdites
- Les places non commandées sont interdites

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidences services, foyer de jeunes travailleurs, foyers personnes âgées, résidences étudiants...):

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

4 – En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION AUH 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE AUH 1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

III - NOMBRES D'ACCES AUTORISES :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres ou que le projet comporte plus de 30 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons

doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE AUH 2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de

régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE AUH 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

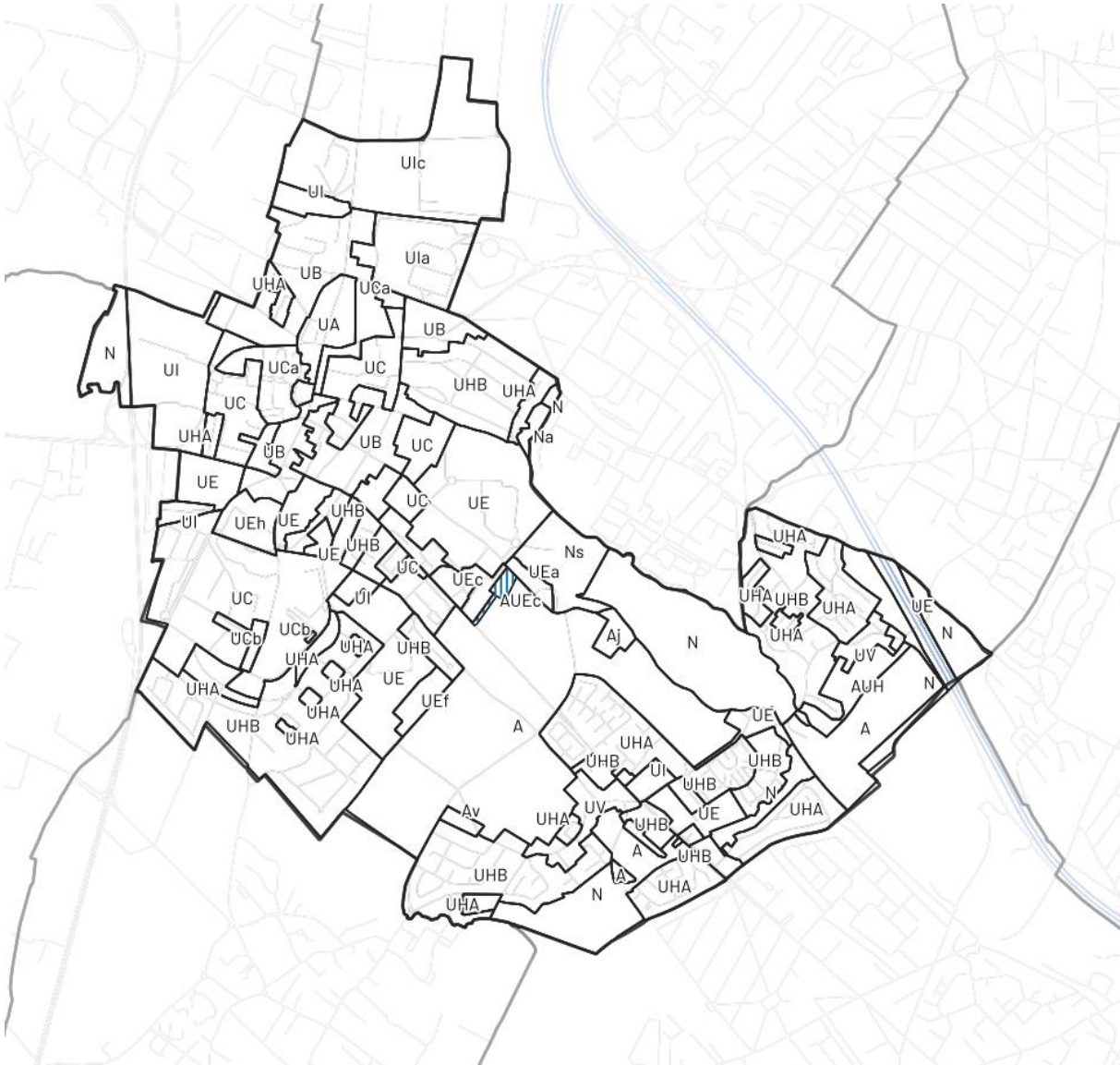
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux en fibre de très haut débit.

ZONE AU EC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone correspond à l'extension du site de la clinique de l'Yvette. Elle fait également l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).



SOUS-SECTION AUEC 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE AUEC 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			A condition d'être nécessaire au fonctionnement de la Clinique
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1- Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles relatives à des établissements de santé,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

3 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE AUEC 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non règlementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non règlementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non règlementé.

SOUS-SECTION AUEC 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE AUEC 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

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

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

Non règlementé.

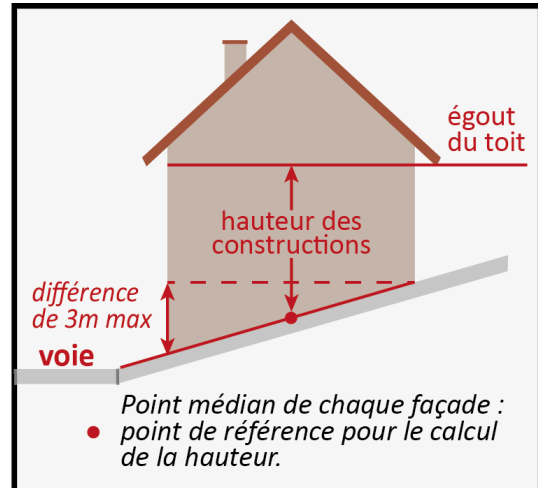
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

La hauteur des constructions ne peut excéder **18 mètres** au point le plus haut.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faitage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 – Pour les antennes de téléphonie : L'implantation des antennes de téléphonie devra se faire de préférence le toit des bâtiments.

- Lors d'une implantation sur un bâtiment existant (immeubles d'habitation, châteaux d'eau, silos, etc) : l'installation ne devra pas dépasser la hauteur totale de 5 mètres depuis la partie courante du toit, comprenant son habillage. Pour les toits d'immeuble, elles devront être intégrées dans de fausses cheminées.
- Lors d'une implantation au sol : L'installation ne pourra dépasser. 20 mètres de hauteur si l'installation concerne un seul opérateur, 25 mètres pour 2 opérateurs et 30 mètres à partir de 3 opérateurs. Les antennes devront être intégrées dans de faux mâts ou des candélabres.

Les habillages des antennes devront être validés par la Ville.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

CHAPITRE AUEC 2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I – ASPECT GENERAL

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

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

Non réglementé

III – TOITURES

1- La mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée.

IV – LES CLOTURES

Non réglementé

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Non réglementé

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

Non réglementé

PERFORMANCES ENERGETIQUES

1- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et la loi Climat Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021), la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche de performance énergétique en prévoyant notamment la mise en œuvre de principes bioclimatiques (implantation, forme, orientation) afin de favoriser et optimiser les apports

solaires en hiver et limiter les besoins de refroidissement actif en période de chaleur.

3 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire), en vigueur à la date du dépôt du dossier.

4 – L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Dans les logements collectifs, on s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

5 – L'implantation des panneaux solaires devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques* de la partie relative à l'*Aspect extérieur des constructions*. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'ombrière solaire sur les espaces de stationnement est autorisée. L'utilisation d'une armature bois ou faux bois est autorisée.

CHAPITRE AUEC 3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

1 – Dans la zone AUEc, le Coefficient de Biodiversité* est défini comme suit :

- coefficient de 0,4 avec a minima 30% de la parcelle traités en espaces végétalisés de pleine terre ; les espaces libres devront être composés d'espaces semi perméables les espaces sur dalle devront présenter une épaisseur de terre d'au moins 80cm ;
 - o En cas de toiture végétalisée il est nécessaire que celles-ci présentent une épaisseur minimale de 80cm

Ce Coefficient de Biodiversité* se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{Surface de type A} \times \text{coefficient de pondération du type A}) + (\text{Surface de type B} \times \text{coefficient de pondération du type B}) + \dots (\text{Surface de type Y} \times \text{pondération du type Y})$$

Les pondérations à utiliser dans le cadre du calcul sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Surface végétalisée	Coefficient de pondération
Espaces végétalisés de pleine terre plantés*	1
Surface semi perméable non végétalisée*	0,3
Surface semi-perméable végétalisée*	0,5
Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisées (épaisseur > 80cm)	0,8
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15cm d'épaisseur de substrat)	0,3
Murs ou façades végétalisés	0,2

2 – Les arbres existants sur la parcelle doivent être préservés sauf à démontrer que leurs maintiens relèvent d'une impossibilité technique d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Lorsqu'ils doivent être retirés, ils devront être remplacés.

3 – Dans tous les cas, les espaces végétalisés doivent présenter un traitement arbustif ou arboré significatif. Il est notamment demandé une recherche de diversification des strates avec la présence d'arbustes (1 à 3m de haut), arbres de petit développement (3 à 7m) et si possible la présence d'arbres de moyen développement (7 à 15m) voire de grand développement (>15m) :

- En dessous de 200m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement et plantation d'une strate arbustive
- De 200 à 500m² de pleine terre : au moins 3 arbres de moyen développement
- Au-delà de 500m² de pleine terre : un minimum de 6 arbres avec au moins 1 arbre de grand développement. Chaque tranche de 100m² supplémentaires nécessitera la plantation d'une unité supplémentaire.

Il est demandé par ailleurs, la plantation d'au moins 3 sujets de type arbustifs par tranche de 200m².

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

I - AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier l'utilisation de revêtements drainants et revêtements perméables.

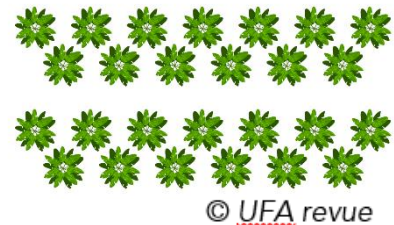
2 – Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les arbres pourront être à feuilles caduques afin de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver. Cependant, les essences à fructification ne seront pas choisies en raison des nuisances auprès des usagers qu'elles peuvent causer. Également, devront être écartés les arbres dotés de racines provoquant des dégâts du revêtement. L'implantation de protections (tuteurs, potelets, bordures, etc.) permettra de protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

II - ESPACES EN RETRAIT DES AXES DE CIRCULATION

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètre, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



© UFA revue

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

CHAPITRE AUEC 4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

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

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 - Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 - Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Chaque destination dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment

3 - Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si elle est recréée sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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

4 - En cas de mutualisation des espaces de stationnement, de mise à disposition de véhicules électrique ou de véhicules d'autopartage, l'obligation de stationnement est réduite de 15%.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

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

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les

ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION AVEC 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE AVEC 1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL : *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.*

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit présenter une largeur minimale de 3 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendamment des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes seront maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIES NOUVELLES

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE AVEC 2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères,

bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions de logements collectifs, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire des différents flux, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser des aires de présentation des bacs ordures ménagères et des encombrants. La surface et l'implantation de ces aires doivent être adaptées à l'importance du projet de construction.

2 – Pour les constructions de logements collectifs, un espace dédié au stockage des **encombrants et déchets verts**, d'une surface adaptée à l'importance du projet de construction, doit être aménagé à proximité des voies de passage des véhicules de collecte de déchets.

3 – Pour toute nouvelle construction, la mise en place de composteurs est obligatoire. Le composteur doit se trouver sur un terrain plat désherbé en contact direct avec la terre pour faciliter la remontée des vers, insectes et autres micro-organismes mais il ne doit pas être trop humide.

4 – Aux fins de limiter la production de **déchets sur chantier**, il est incité à réaliser des constructions qui valorisent l'existant et à veiller à la gestion des déchets issus de la déconstruction.

CHAPITRE AVEC 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Toute construction nouvelle devra être raccordée aux réseaux très haut débit.

SOUS-SECTION A 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE A 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			A condition d'être nécessaire pour l'exploitation agricole.
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1 – Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Les antennes relais de téléphonie.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

2 – Pour l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage et dont les exploitants agricoles répondent à la définition donnée en annexe du présent règlement,
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations à l'exception des antennes relais,
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public,
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

A l'intérieur du secteur **Aj** uniquement, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux.

A l'intérieur du secteur **Av** uniquement, sont autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des vergers.

3 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE A 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION A 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE A 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

Non réglementé.

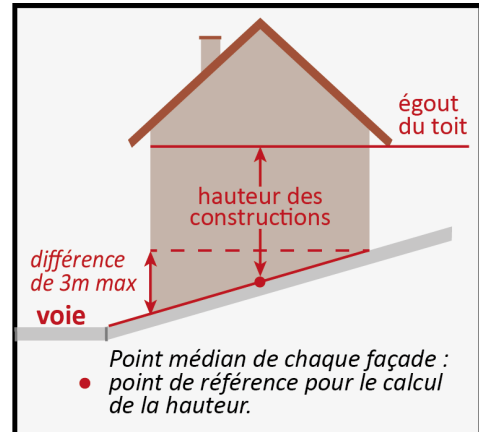
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtiage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



II - REGLES GENERALES

1 – Pour la zone **A**, la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

2 – A l'intérieur des secteurs **Aj** et **Av** uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** au point le plus haut.

III - REGLES PARTICULIERES

1 – Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

2 – Pour les antennes de téléphonie :

Les antennes de téléphonie sont interdites dans l'ensemble de la zone **A**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

I - REGLES GENERALES

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

II - REGLES PARTICULIERES

1 – Les « Règles générales » ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de **4mètres** en tout point de la construction.

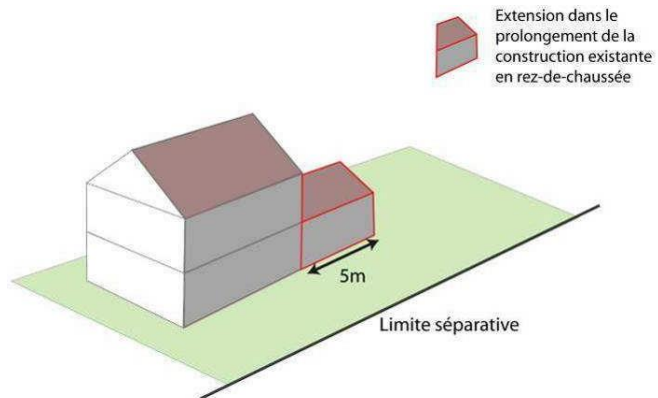
II - REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de l'*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

3 - Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la « Règle générale », une surélévation et/ou extension horizontale dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



4 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

CHAPITRE A 2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I – ASPECT GENERAL

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (Annexe au Règlement écrit).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

III – TOITURES

1 – Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être le seul mode de traitement de toiture mis en œuvre.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdite.

2 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon

harmonieuse à la construction.

4 – L’implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s’harmoniser avec l’environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d’une simple haie vive.

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

2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

4 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 10 à 20 cm² au moins tous les 15 mètres, notamment en limite séparative. Il est recommandé d’opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

5 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d’un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l’écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – **Les descentes d’eaux pluviales** devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

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

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

3 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l’impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage. Afin de s’intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

4 – **Sur le bâti ancien**, l’implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S’il n’y pas d’autre choix que d’implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d’emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l’environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l’espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l’architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faitage)
 - Choix n°2 : s’inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l’alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l’aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l’épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

5 – L'installation de **atardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

CHAPITRE A 3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESSENCES VEGETALES

1 – Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

2 – Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

II – COURS D'EAU

Dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, aucune construction ne devra être édifiée afin de préserver le lit de toute pollution et/ou autre atteinte à la trame verte et bleue.

CHAPITRE A 4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 – Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

1 – Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction et la destination de celle-ci. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

2 – Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement au minimum.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

2 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

Non réglementé

SOUS-SECTION A 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE A 1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE GENERALE

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des

accès réservés aux piétons, indépendamment des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE NOUVELLE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE GENERALE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE A 2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En matière de gestion des eaux usées non domestiques, les exploitants devront le cas échéant demander l'autorisation de déversement au SIAHVY (Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique). Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - ASSAINISSEMENT AUTONOME :

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement devront être installées. Dans ce cadre le SIAHVY, en charge du SPANC, est en charge du conseil et de l'accompagnement des particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif ainsi que de leur contrôle. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R.111.8 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

III - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

CHAPITRE A 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

SOUS-SECTION N 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE N 1 : AFFECTATION DES SOLS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			A condition d'être nécessaire à l'activité forestière
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité* de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	N et Na		A l'intérieur du secteur Ns uniquement, sont autorisés les installations sportives de loisirs et de plein air ainsi que les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements et installations sportives de plein air
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne.	X		

1 – Sont interdites :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- Les antennes relais de téléphonie ;
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme ;

2 – Sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations à l'exception des antennes relais ;
- Les pylônes d'antennes relais pour la téléphonie mobile ;

- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur emprise au sol* ne peut excéder 20m² ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;
- L'aménagement des emprises nécessaires à l'élargissement de la RN20.

3 - Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

4 - Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly a été approuvé par arrêté inter préfectoral, n°2012-4640 du 21 décembre 2012. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R.111-2, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

CHAPITRE N 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES PAR LE PLU DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Non réglementé.

PRESERVATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Non réglementé.

SOUS-SECTION N 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE N 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL*

1 - Dans le secteur Ns : L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **2%** de la superficie du terrain.

2 - Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages

techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE

Non règlementé.

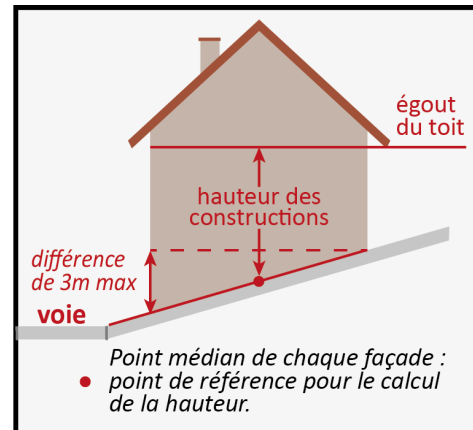
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques (cheminées de tous types : chauffage, ventilation, aération, ainsi que les garde-corps de sécurité).

2 – Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



REGLES GENERALES

La hauteur des constructions autorisée ne peut excéder **4 mètres** au point le plus haut.

REGLES PARTICULIERES

1 – Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024) ne respecte ni les « Règles générales » fixées, ni le paragraphe précédent, les travaux de rénovation et réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas aggraver cette situation. Dans ce cadre, la hauteur de la construction existante après travaux (l'égout et au faitage) ne pourra dépasser celle existante à la date d'approbation du présent règlement (le 24/09/2024).

2 – Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

3 – Pour les antennes de téléphonie :

Les antennes de téléphonie sont interdites dans l'ensemble de la zone **N**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès à plus de deux constructions.

REGLE GENERALE

Les installations et constructions autorisées s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

REGLES PARTICULIERES

1 – La règle générale ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLES GENERALES

Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de **4 mètres** en tout point de la construction.

REGLES PARTICULIERES

1 - Les « Règles générales » ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée desservant plus de deux constructions les dispositions applicables sont celles de *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*.

3 - Les « Règles générales » ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE N 2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

REGLES ALTERNATIVES EN VUE D'UNE MEILLEURE INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2 - Dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores, aux abords des routes, une attention particulière doit être recherchée en termes d'isolation acoustique, ainsi qu'à la performance de la ventilation des logements et à l'implantation des prises d'air.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

I – ASPECT GENERAL

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les futures constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le bâti local. Les constructions répondant à des

codes architecturaux français mais appartenant à d'autres régions, tels que les maisons en colombages, les chaumières, les maisons basques, les mas, etc. ne sont pas autorisées. Le choix des couleurs et des matériaux peut être fait en privilégiant les recommandations du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (*Annexe au Règlement écrit*).

II – PAREMENTS EXTÉRIEURS

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

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

2 – Les matériaux doivent permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant l'usage de teintes claires autant que possible, tout en restant compatible avec la colorimétrie des constructions avoisinantes. Les matériaux ne doivent pas causer d'éblouissement. Doivent être privilégiés les matériaux permettant une inertie adaptée (sans rétention de chaleur).

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

3 – Sont autorisés :

- L'usage de matériaux écoresponsables (matériaux issus du réemploi, du recyclage, biosourcés ou géosourcés).
- La végétalisation d'une ou plusieurs façades.

4 – Ne doivent pas être visibles depuis l'espace public :

- Les caissons de volets roulants,
- La pose extérieure de climatiseurs en saillie.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

III – TOITURES

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

2 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

3 – Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs et les gouttières doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

4 – Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

5 – L'implantation des capteurs solaires et des antennes paraboliques devra respecter les règles édictées dans le paragraphe V – *Éléments techniques*.

IV – LES CLOTURES

1 – Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

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

2 – La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4 – Pour favoriser le **développement de la petite faune**, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, notamment en limite séparative. Il est recommandé d'opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir au moins 1 passage.

5 – Lorsque la clôture se situe dans le **périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales**, il sera conseillé de ne pas faire obstacle à l'écoulement de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

2 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage. Afin de s'intégrer dans le paysage, sauf impossibilité technique (antennes râteaux ou paraboles), il devra être utilisé des fausses cheminées, des faux arbres ou tout autres dispositifs de dissimulation. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

3 – Sur le bâti ancien, l'implantation des capteurs solaires doit être :

- privilégiée sur les extensions neuves : sur une annexe ou autre volume proche ou adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, ...
- non visibles depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y pas d'autre choix que d'implanter les capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations. Pour cela, il faudra :

- Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain : choisir un versant non visible depuis l'espace public, trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture, et intégrer les capteurs sur des matériaux détenant un faible contraste
- Respecter la composition des formes avec l'architecture existante :
 - Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)
 - Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.
- Adapter l'aspect des capteurs avec des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes
- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture afin que la saillie soit la faible possible par rapport à la couverture existante

Sur le bâti traditionnel ou contemporain, il sera privilégié une implantation des capteurs solaires sur les toitures secondaires. Selon les cas, les capteurs devront être regroupés en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit. Si la technique le permet, les capteurs doivent être encastrés dans la toiture. Sont autorisées :

- Les implantations horizontales « en bandeau »
- Les capteurs comme toiture complète
- Les capteurs multiples de spécificité différente
- Les capteurs en allège, murs ou garde-corps,
- Les implantations sur toiture bac acier
- Les compositions d'ensemble avec fenêtre de toit.

Afin d'assurer une performance optimale des capteurs, ceux-ci doivent être installés sur une toiture inclinée entre 30° et 45° et avec une orientation sud, sud-est ou sud-ouest.

4 – L'installation de **batardeau** sur les ouvertures afin d'éviter la pénétration des eaux de pluie dans les constructions est autorisée.

DETERMINATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE N 3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

CONTINUITES ECOLOGIQUES

I - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

CHAPITRE N 4 : STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - L'obligation de places de stationnement est exigée pour toute création de logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2024).

2 - Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent chapitre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité

de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

II – NORMES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de changement de destination de locaux ou de création de nouveaux logements au sein d'un logement existant, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction et la destination de celle-ci. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

III – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

2 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés. Pour toute opération de plus de 3 logements, toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques.

	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation et stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	Au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places

OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

I – NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de place de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	1 emplacement pour 100m ² de surface de plancher

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<u>Pour les commerces de plus de 500 m²</u> : 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher <u>Dans les autres cas</u> : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

II - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

2 – Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

3 – L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire, via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéosurveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

4 – L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit : couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire, couvert et éclairé s'il est à

destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

5 – Au moins 50% des places de stationnement dédiés aux vélos doivent être alimentés de bornes de recharge électrique. Toutes les places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement et le rechargement des vélos électriques.

6 – Des espaces d'entretien avec des outils de réparation, et une station de gonflage devront être prévus au sein des espaces de stationnement collectif.

7 – Des aires libres de tout mobilier au sol seront organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comporteront en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...).

SOUS-SECTION N 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CHAPITRE N 1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

ACCES

I - DEFINITION

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

II - REGLE GENERALE

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

VOIRIE NOUVELLE

I - DEFINITION

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

II - REGLE GENERALE

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

CHAPITRE N 2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

Il est à noter que, outre les taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) prévue par le Code de la Santé Publique, est exigible à la fin des travaux.

I - EAUX USEES

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée par l'agglomération (CPS) sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

II - ASSAINISSEMENT AUTONOME :

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement devront être installées. Dans ce cadre le SIAHVY, en charge du SPANC, est en charge du conseil et de l'accompagnement des particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif ainsi que de leur contrôle. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R.111.8 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

III - EAUX PLUVIALES

1 – Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE Orge-Yvette.

2 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration des pluies courantes à la parcelle (8mm/24h et 10mm/24h) dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).

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 (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

3 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de crapaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

4 – En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite régulé (ici 1,2 L/s/ha). Pour les cas dérogatoires et en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau de 10 mm.

5 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6 – La dépollution des eaux issus des parkings, potentiellement chargées en hydrocarbures est obligatoire. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

CHAPITRE N 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.



5.2 Dispositions communes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24/09/24

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
Accessibilité des personnes handicapées.....	3
Adaptations mineures.....	3
Aires de stationnement	3
Aléa retrait – gonflement des ARGILES.....	3
Application de l’article R.151-21 du Code de l’urbanisme.....	3
Bâtiments détruits ou démolis.....	4
Division du territoire en zones	4
Espaces boisés classés	4
Participation des constructeurs.....	4
Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols.....	5
Règles de construction	5
Risques d’inondation.....	5
Zones humides	5
GLOSSAIRE ET DEFINITIONS.....	7
ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE L’ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....	19
Éléments naturels	19

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de LONGJUMEAU.

ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ADAPTATIONS MINEURES

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

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un périmètre de 500 mètres autour de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

ALEA RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

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

APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Cette disposition ne s'applique pas en zone UHB et UV, où les règles sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont l'unité foncière d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au plan local d'urbanisme doivent être appréciées au regard de l'ensemble du projet, et

non au regard de chaque terrain issu de la division.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, 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.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U, AU) et en zones naturelles (N) et agricoles (A) repérées au document graphique.

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

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

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
 - L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
 - L.421-4 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - L.421-5 relatif à la réalisation de réseaux
 - L.111-6 à L.111-10 relatif aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

REGLES DE CONSTRUCTION

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.).

RISQUES D'INONDATION

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones vert à rouge) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- **Zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes**

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

ZONES HUMIDES

- **Zones humides avérées**

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Orge-Yvette, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les préconisations suivantes s'appliquent :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

6 – Règlement – Dispositions communes

- les affouillements, exhaussements
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés les travaux liés à la restauration écologique ou hydraulique des milieux ou à la création de circulations douces.

- **Zones humides potentielles**

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEAT) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

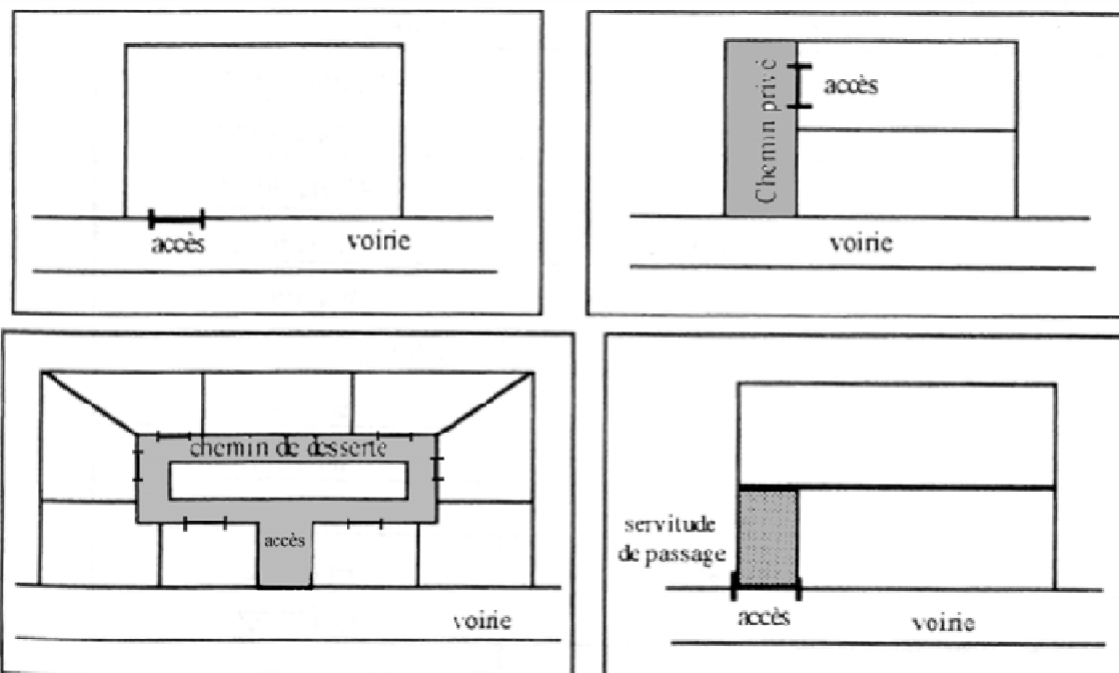
GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

ACCES ET VOIE NOUVELLE :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

ANNEXE :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

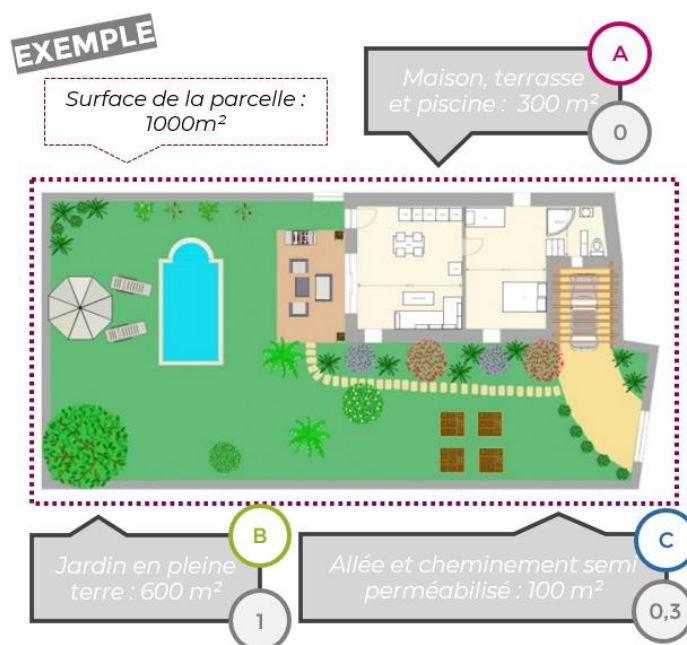
CLOTURE :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

COEFFICIENT DE BIODIVERSITE OU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) :

Ce coefficient décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : $\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$ Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.



$$\text{Surface éco-aménageable} = (300 \times 0) + (600 \times 1) + (100 \times 0,3) = 630$$

$$\text{Coefficient de Biodiversité Surfaccique} = 630 / 1000 = 0,63$$

Le CBS de la parcelle est de 0,63.

CONSTRUCTIONS :

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le (JCP 1947. TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n o 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n o 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

CONSTRUCTIONS EXISTANTE :

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

.Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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 sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- 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.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au 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.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil soit établie conventionnellement ou imposée par la voie judiciaire, qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

EAUX PLUVIALES :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Dans tous les cas, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le Règlement d'Assainissement Communautaire (RAC) de la CPS.

EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'un arrêté de raccordement délivré par l'Agglomération).

EMPLACEMENT RESERVE :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

EMPRISE AU SOL :

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

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

ESPACE BOISE CLASSE :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces

espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

ESPACES VEGETALISES DE PLEINE TERRE PLANTES

Espaces de pleine terre, présentant un caractère végétalisé, au sein duquel les strates herbacées, arbustives et si possible arborée sont présentes.



EXPLOITANT AGRICOLE :

Pour l'application du règlement de la zone A la qualité d'exploitant agricole est définie à partir des critères fondés sur la nature des activités exercées, sur le régime de protection sociale et sur la taille de l'exploitation.

Nature des activités agricoles : Exercer des activités conformes à l'article L 311.1 du code rural

Régime de protection sociale : Respecter l'une des conditions suivantes :

- Être inscrit au moins 5 ans à l'assurance maladie des exploitants agricoles,
- Satisfaire aux conditions ouvrant droit à la dotation d'installation des jeunes agriculteurs telle que définie par les articles R 343.4 et R 343.5 du code rural,
- Être bénéficiaire du statut de protection sociale défini à l'article R343.21 du code rural. Taille de l'exploitation :
- Justifier de l'exploitation effective de la Superficie Minimale d'Installation (SMI) telle que fixée par le schéma directeur départemental des structures agricoles.

Pour les cultures spécialisées, la SMI est calculée à partir de coefficients d'équivalence fixés par l'article L312.5 du code rural.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions apportées par le lexique national :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

FAÇADE :

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

Précisions apportées par le lexique national :

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétiques d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux

renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

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 règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Précisions apportées par le lexique national :

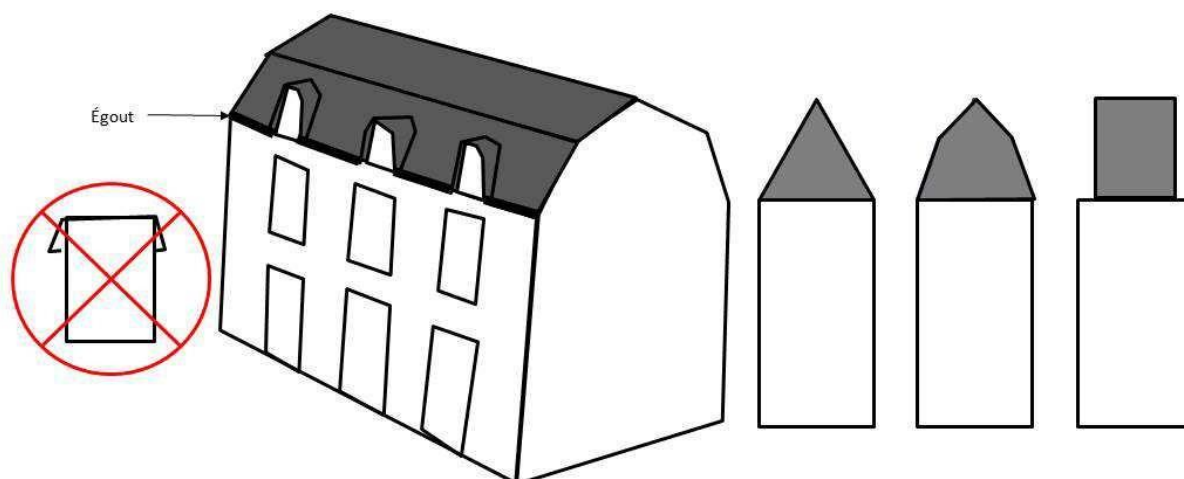
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, ...

La hauteur à l'égout principal est calculée au point bas de la toiture, au droit du système de récupération des eaux de pluie. La toiture mansardée est une structure de toiture, les habillages de façade tendant à imiter les toitures type « Mansart », ne sauraient être considérés comme des éléments de toiture.

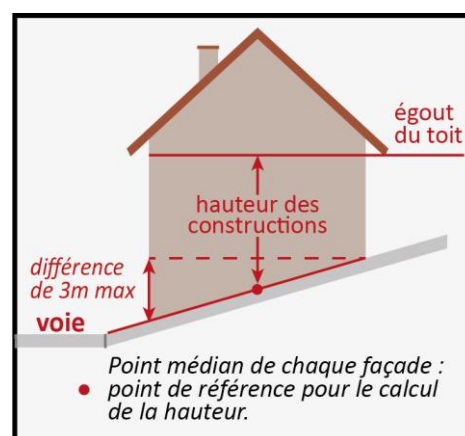


Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 m à l'égout du toit.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

Précisions apportées par le lexique national :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.



Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant

tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

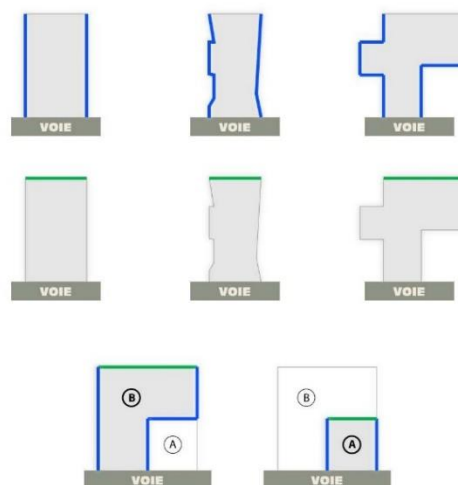
LIMITE SEPARATIVE ET LIMITE DE FOND DE PARCELLE :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Précisions apportées par le lexique national :

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



LOCAL ACCESSOIRE

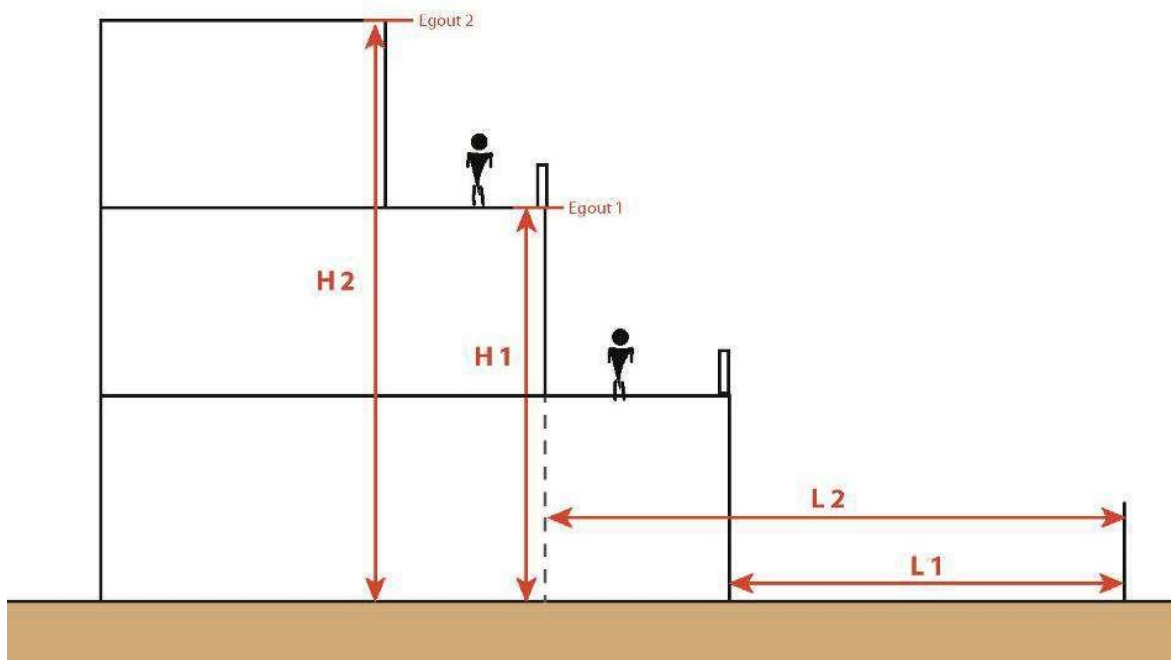
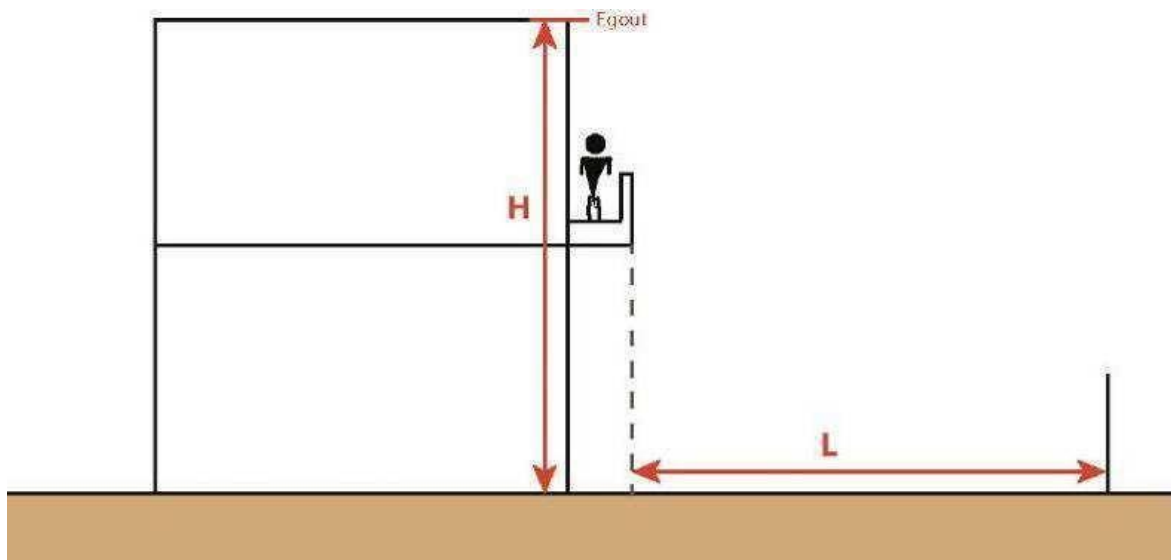
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précisions apportées par le lexique national :

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MODALITES DE CALCUL DES RETRAITS :



NOTION D'OUVERTURES CREANT DES VUES :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

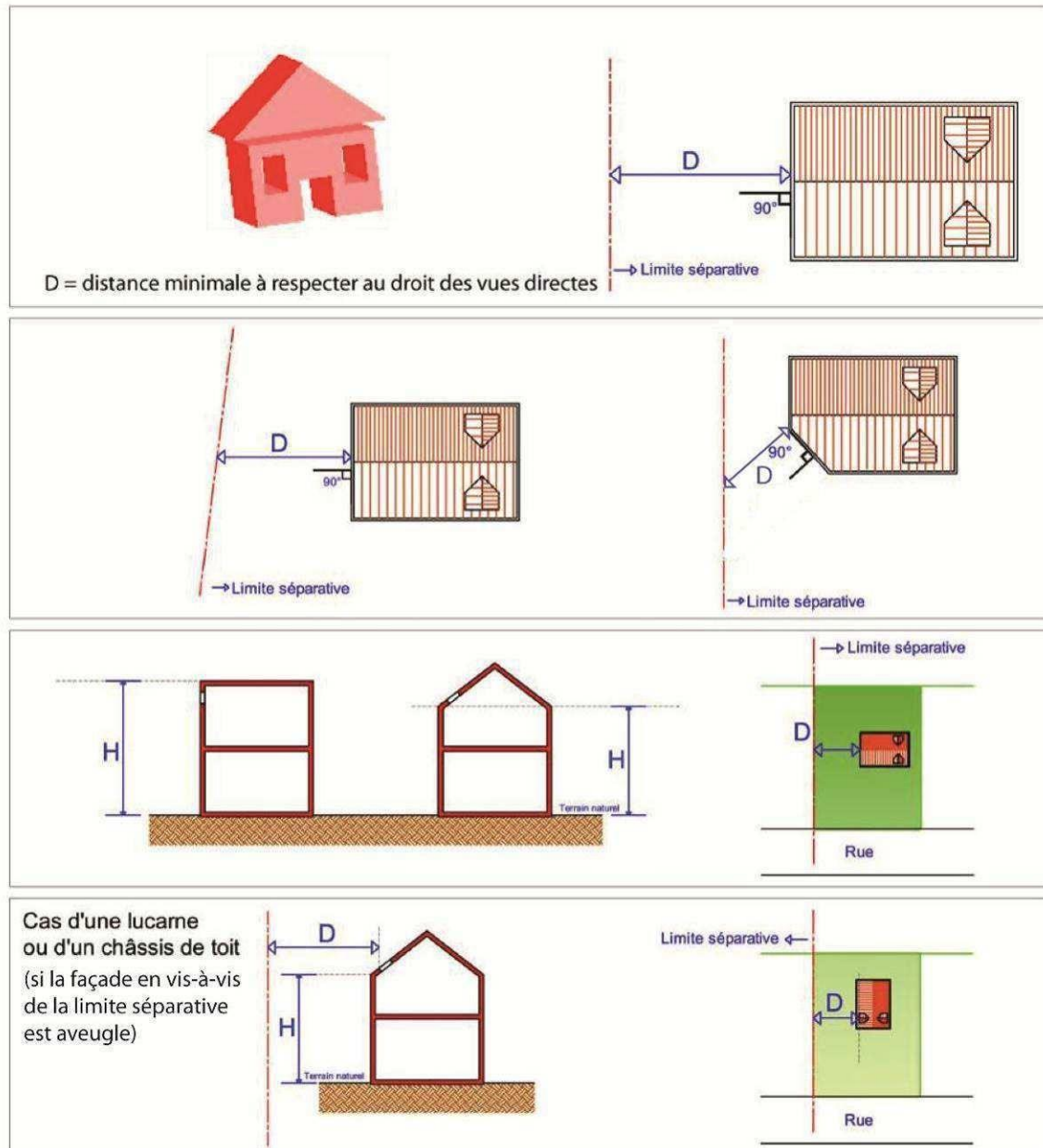
- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ;
- les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes à verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de

l'ouverture est autorisée,

- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse). Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



PASSAGE SUR LE FONDS D'AUTRUI :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons,

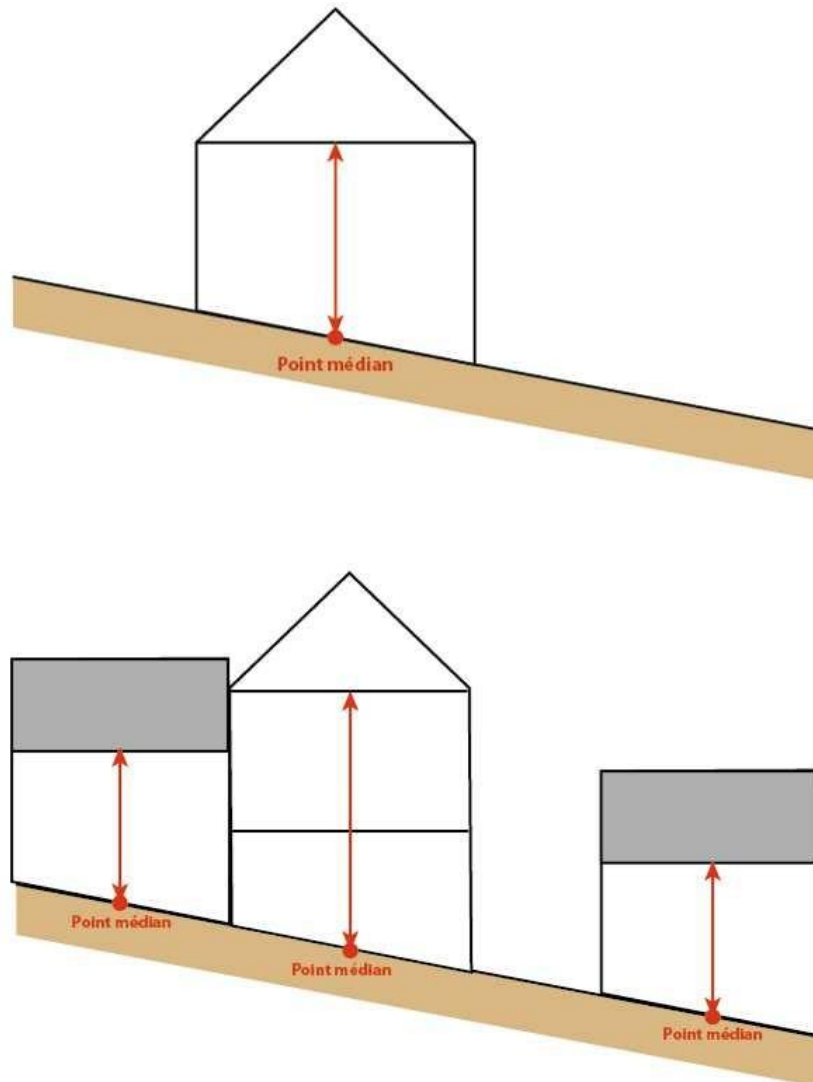
piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

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

POINT MEDIAN

Il sert de point de référence pour les terrains en pente. Il est pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.



PROSPECT :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE SEMI PERMEABLE NON VEGETALISEE

Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Cailloux de pierres naturelle, concassés de carrières, dalles ajourées en plastique ou en béton en gravillonnées



SURFACE SEMI-PERMEABLE VEGETALISEE

Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dalle de bois, pierres de treillis de pelouses, dalles engazonnées.



SOUS-SOL :

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

T1, T2, T3 (LOGEMENT)

Le chiffre après T (1, 2 ou encore 3), indique le nombre de pièce que contient le logement (sans la salle de bain et la cuisine).

A la différence d'un studio, le T1 a une cuisine séparée de la pièce principale.

Ainsi, on verra la composition des appartements :

- Un T1 : Une pièce : la principale (chambre/salon) + une cuisine séparée
- Un T2 : Deux pièces : la principale + 1 chambre + cuisine séparée
- Un T3 : Trois pièces : la principale + 2 chambres + cuisine séparée
- (...)

TERRAIN BATI EXISTANT :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

TERRAIN NATUREL :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

UNITE FONCIERE :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

UNITES FONCIERES EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié au Service de Publicité Foncière) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Précisions apportées par le lexique national :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Arbres de haute tige

Nom binominal	Nom commun
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer davidii</i>	Erable du Père David
<i>Acer negundo</i> (les variétés uniquement)	Erable à feuilles de frêne
<i>Alnus glutinosa</i> 'Imperialis'	Aulne glutineux
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Amélanchier
<i>Betula pendula</i> 'Crispa'	Bouleau laciné
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	Bouleau fastigié
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Charme commun
<i>Carpinus betulus</i> 'Pendula'	Charme pleureur
<i>Catalpa bignonioides</i> 'Aurea'	Catalpa commun 'Aurea'
<i>Catalpa bignonioides</i> 'Nana'	Catalpa boule
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée
<i>Crataegus</i>	Aubépine
<i>Davidia involucrata</i>	Arbre aux pochettes / arbre aux mouchoirs
<i>Fagus sylvatica</i> 'Asplenifolia'	Hêtre à feuilles d'Asplenium
<i>Fagus sylvatica</i> 'Tricolor'	Hêtre 'Tricolor'
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Pendula'	Frêne pleureur
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Ormus'	Frêne à fleurs
<i>Ginkgo biloba</i> (petites varieties)	Arbre aux quarante écus
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier
<i>Koelreuteria paniculata</i> 'Fastigiata'	Savonnier 'Fastigiata'
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytis
<i>Lagerstroemia indica</i>	Lilas des Indes
<i>Ligustrum japonicum</i>	Troène du Japon
<i>Liquidambar</i>	Copalme d'Amérique
<i>Liriodendron tulipifera</i> 'Aureomarginatum'	Tulipier de Virginie
<i>Liriodendron tulipifera</i> 'Fastigiatum'	Tulipier de Virginie
<i>Magnolia</i> 'Galaxy'	Magnolia 'Galaxy'
<i>Magnolia grandiflora</i> 'Exmouth'	Magnolia 'Exmouth'
<i>Malus</i>	Pommier
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc
<i>Photinia</i>	Photinia
<i>Prunus</i>	Cerisier
<i>Pyrus</i>	Poirier
<i>Quercus acutissima</i>	Chêne serrata
<i>Quercus</i> 'Columna'	Chêne rouvre colonnaire
<i>Quercus illicifolia</i>	Chêne de Banister
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Chêne pyramidal
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Pyramidalis'	Faux acacia fastigié
<i>Salix alba</i> 'Sericea'	Saule blanc royal
<i>Sorbus alba</i>	Alisier blanc
<i>Tamarix</i>	Tamarix
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Tilleul
<i>Tilia mongolica</i>	Tilleul à feuilles de vigne
<i>Ulmus glabra</i> 'Pendula'	Orme pleureur
<i>Ulmus</i> 'Lobel'	Orme

Haies champêtres et mellifères

Nom binominal	Nom commun
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis commun
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Choisya ternata</i>	Oranger du Mexique
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Philadelphus</i> 'SnowFlake'	Seringat Virginal
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier ou Eglantier des chiens
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier