



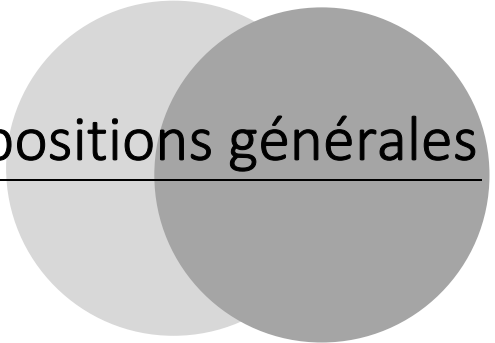
4.2 Règlement écrit

Arrêté en Conseil Municipal le 17 décembre 2024

Approuvé en Conseil Municipal le 25 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture
091-219105343-20250925-2025-06-16-DE
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Dispositions générales	3
Dispositions applicables à toutes les zones	9
Volet réglementaire	10
Protection du patrimoine naturel et bâti	10
Volet relatif aux risques	11
Dispositions applicables aux zones urbaines	13
Zone UCB	14
Zone UG	30
Zone UH	45
Zone UI	59
Zone UE	72
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	83
Zone AU	84
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	101
Zone A	102
Zone N	111
Annexes réglementaires	120



Dispositions générales

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saclay. »

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

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article R.111-2** : « Le 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 du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- **L'article R.111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- **L'article R.111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;
- **L'article R.111-27** : « 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 ».

La réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles

« Les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'appliquent ».

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »

Division du territoire en zones règlementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation.

Constitution du dossier réglementaire

- « Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.

Espaces boisés classés

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.

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.

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- Une forêt publique soumise au régime forestier

Périmètre d’Attente d’un Projet d’Aménagement Global

En application de l’article L. 151-41, 5° du code de l’urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres dans lesquels les constructions et installations sont limitées à une surface de plancher définie par le règlement, dans l’attente de l’approbation d’un projet d’aménagement global.

Prescription règlementaire des PAPAG « secteur du Christ de Saclay » : sont admis les travaux d’adaptation, le changement de destination, la réfaction, l’extension des constructions existantes régulièrement édifiées, ainsi que les constructions ou installations nouvelles, à condition de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées

Cette servitude est applicable pendant 5 ans à compter de la date d’approbation de la révision du PLU.

Lieu	Justification de la servitude	Durée	Seuil d’applicabilité
Secteur du Christ de Saclay	Étude de création d’une ZAC en lien avec l’OIN Paris-Saclay	5 ans à compter de la date d’approbation de la révision du PLU.	100 m² de surface de plancher

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement prévu par les articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l’urbanisme.

Secteurs comportant des règles alternatives pour les autorisations d’urbanisme portant sur plusieurs unités foncières contiguës

Conformément à l’article R151-21 du Code de l’Urbanisme, « dans les zones U et AU, le règlement peut, à l’intérieur d’une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l’objet d’une demande de permis de construire ou d’aménager conjointe sont appréciés comme un projet d’ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d’urbanisme. »

Les permis de construire seront uniquement instruits au lot, que la demande ait été précédée ou non d’un permis conjoint.

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

- Le règlement du PLU définit les règles d’occupation du sol. Toutefois s’appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 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 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
 - L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d’utilité publique
 - L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
 - L 111-1-4 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.

Règles de construction

L’ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires 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.).

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L123-5 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.

Stationnement à proximité des gares

Article L.151-36 du Code de l'urbanisme

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

Ouvrages du réseau public que transport d'électricité

S'agissant des lignes à haute ou très haute tension ainsi que des postes de transformation, les règles relatives :

- A la hauteur et/ou aux types de clôtures
- La surface minimale des terrains à construire
- L'aspect extérieur des constructions
- L'emprise au sol des constructions
- La performance énergétique et environnementale des constructions
- Aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
- Aux conditions de desserte par les réseaux publics
- Aux implantations par rapport aux voies publiques
- Aux implantations par rapport aux limites séparatives
- Aux aires de stationnement
- Aux espaces libres pourront être autorisées

ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet règlementaire

Protection du patrimoine naturel et bâti

1. Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine végétal identifiés au PLU (espaces paysagers protégés, arbres remarquables)

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les zones humides

« Le règlement graphique identifie un ensemble de zones fortement propices à la présence de zones humides qui participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie. »

Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les zones humides probables matérialisées sur les plans de zonage ainsi que les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux

éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

Les zones humides probables identifiées dans les documents graphiques doivent en cas de projet faire l'objet d'une étude préalable de levées de doutes. En cas de zones humides avérées par l'étude, ces zones humides auront interdiction d'être asséchées, d'être mise en eau, d'être imperméabilisées ou d'être remblayées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les mares ou plans d'eau protégés

Les mares ou plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être comblés ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement.
- par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Les cours d'eau

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

Le caractère naturel des berges devra être maintenu sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la partie sommitale des berges. Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables ainsi que de chemins dédiés à la circulation des engins agricoles le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel et perméable.

2. Dispositions relatives au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés au PLU

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition des bâtis identifiés étant interdite. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements). Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent. Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par ruissellement et coulées de boue,
 - Par remontée de nappes.

- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Risque d'effondrement de cavités souterraines,
 - Retrait et gonflement des argiles

Pour permettre une vision complète des risques sur la commune de Saclay il est très fortement recommandé de consulter préalablement le site national dédié : www.georisques.gouv.fr

1. Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (se reporter au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019)

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur les secteurs soumis au risque de remontée de nappes.

Dispositions spécifiques aux zones naturelles d'expansion des crues

Conformément au SAGE de la Bièvre, dans les zones naturelles d'expansion des crues identifiées par le règlement du SAGE, tout nouveau projet d'installation, d'ouvrage, de remblai dans le lit majeur d'un cours d'eau, soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement, n'est permis que si sont démontrées :

- Des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique (article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales)

- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général (article L211-7 du Code de l'Environnement, L102-1 du Code de l'Urbanisme)

Dans la conception et la mise en œuvre de ces projets, des mesures adaptées doivent être définies pour éviter l'impact sur les zones naturelles d'expansion des crues et sur leurs fonctionnalités, réduire cet impact ou à défaut, compenser le dommage résiduel pour répondre à l'objectif de non-aggravation de l'aléa.

2. Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
 - Réaliser des fondations appropriées,
 - Consolider les murs porteurs,
 - Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UCB

UCB : zone urbaine dense de centre-ville et centres-bourgs historiques

La zone UCB correspond au centre bourg ancien. Elle se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles.

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.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration		(3)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(1)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		(3)	

Occupations et utilisations du sol autorisées 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 :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - Elles n'entraînent aucune inconvénient (trafic...) ou nuisance (sonores, olfactives...) 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.

- 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 dans le présent règlement

- (1) 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.
- (2) Les activités commerciales, sous réserve d'être situées uniquement au rez-de-chaussée et au premier étage des constructions.
- (3) Les activités de restauration sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances (gestion des fumées et hottes).

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.

Au regard des caractéristiques des sols et de leur caractère fortement imperméable, la création de caves et parkings en sous-sol est déconseillée.

Conditions relatives au risque inondation :

Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- *Les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation*
- *Le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent*
- *Les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.*

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UCB :

- *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*

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Mixité fonctionnelle et sociale

En application des dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, hors logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).

Volumétrie et implantation des constructions

• Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- Dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- Dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- Dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- Dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

• Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

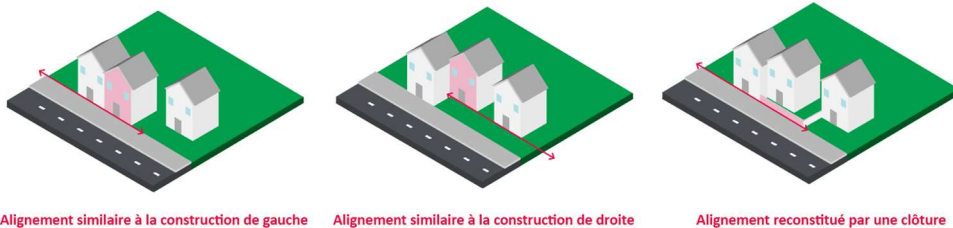
Règle générale

Les dispositions s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

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

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des constructions environnantes. En cas de discontinuité observée entre les alignements des constructions limitrophes, le pétitionnaire pourra choisir à quelle construction voisine s'aligner. La différence de retrait par rapport aux constructions voisines devra être réduite au moyen de l'installation de clôtures percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.



Dispositions particulières

- Les dispositions ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle 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 par rapport aux limites séparatives latérales

Règle générale

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

En cas de retrait, 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 partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée **au minimum à 4 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 glossaire du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.

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

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies existantes ou à créer, les dispositions applicables sont celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les deux limites concernées.

Les constructions annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de minimum 2 mètres.

Les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres.

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

Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Ainsi, lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres (cette hauteur est mesurée par rapport à l'égout de toiture).

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

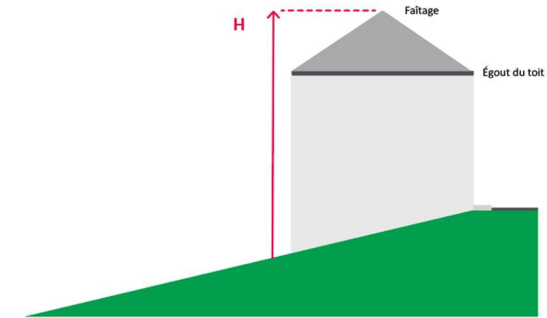
- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Hauteur des constructions**

Définition

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 antennes. Tout autre ouvrage technique se doit de ne pas excéder la hauteur maximale du règlement de zone.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point du terrain le plus bas.



Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut (ou faîtage), et 9 mètres à l'égout.

En cas de dernier étage en attique, le recul doit être au moins d'1,20m.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...). Tous les autres éléments techniques doivent être inclus dans le calcul.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règle générale

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.

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.

• Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux type enduit, pierre naturelle et pierre de parement sont à favoriser, quand les matériaux d'aspect bois, PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

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

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

Les volets battants en bois peints, de même que les volets pliants, sont à privilégier, et les couleurs mobilisées doivent s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement urbain de la façade. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles. Les volets roulants

avec caissons apparents sont ainsi interdits, que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

En cas de rénovation, ravalement de façades, évolution du bâti ou nouvelle construction, les modénatures de façade (encadrement de fenêtre, marquage des angles, corniches...) devront être maintenus et intégrés avec sobriété.

Les décrochés de toiture permettant la réalisation d'une terrasse sont interdits.

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. Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

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

- **Toitures**

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

1. Les toitures seront à double ou quadruples pentes avec une pente comprise entre 25 et 45°. Le faîtage principal devra être parallèle à la voirie ou à l'une des voiries en cas de construction en angle. Une toiture à trois pentes pourra être autorisée sous réserve de sa parfaite intégration avec le contexte environnant. En raison de la qualité architecturale et patrimoniale de la zone UCB, les toitures venant déroger aux toitures observables sur la zone, comme les toitures terrasses, les toitures à quadruple pente ou les toitures présentant une forme de croupe sont à proscrire.

Les toitures habitées devront prévoir de véritables pièces à vivre, par exemple en ménageant une partie de toiture plate, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

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

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

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, la tuile PVC, la chaume, le bois et le shingle.

Les constructions annexes

En cas d'annexe implantée en limite séparative, le recours à une toiture double-pente est obligatoire si la construction mesure plus de 2,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale et situées en rez-de-chaussée :

- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de respecter les alinéas 2, 3 et 4.
- En cas de toiture à pente, l'orientation du faîtage devra respecter celui de la construction principale.

- **Éléments techniques**

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Descentes d'eaux pluviales

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

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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

Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais

Les antennes relais sont à proscrire de la zone UCB.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les climatiseurs, pompes à chaleur, et autres éléments extérieurs liés à la climatisation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront présenter une intégration architecturale harmonieuse, en s'intégrant soit dans la construction principale, soit, en cas d'impossibilité, en-dehors de la construction mais en présentant un habillage cohérent avec la construction principale. Ces unités ne pourront pas être implantées en façade(s) principale(s) donnant sur les emprises et voies publiques.

De manière à limiter les nuisances sonores susceptibles d'être générées :

- L'unité devra être installée sur une surface stable, de manière à réduire les vibrations, et présenter au moins 1m de distance au mur en cas d'installation en retrait des constructions pour limiter la réverbération du bruit.
- Une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respecté.
- Dans une distance comprise entre 3 mètres et 20 mètres d'une limite séparative, la pose d'éléments techniques venant limiter les émissions sonores (pose d'un silencieux, écran anti-bruit, capotage) devront être prévus.
- Les ventilateurs ou autre élément générateur des émissions sonores ne devront pas être orientés vers les habitations proches.

• Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- **Formes et volumes**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

- **Clôtures et portails**

Clôtures

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

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Les murs surmontés d'un chaperon traditionnel sont préconisés, sauf restauration à l'identique de clôtures existantes de qualité.

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- D'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré

composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les matériaux d'aspect plastique, grillages non doublés d'une haie, de même que les traverses bois et les brises-vue en plastique ou tissés sont à proscrire.

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

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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.

Portails et portillons

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

- **Dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural 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).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- 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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

• Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 65% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe des règles d'emprise, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Toutefois, dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10m² en rez-de-chaussée au-delà de la limite d'emprise de 65%.

• Espace libre et plantations

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dispositions générales

Les espaces libres

- Un coefficient de perméabilité de 25% de l'unité foncière devra être respecté. Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- Toute aire de stationnement au sol de plus de 200 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige, d'une circonférence minimale de 25 à 30cm, pour cinq places.

Espaces paysagers inconstructibles

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction de nature à porter atteinte à leur vocation. Ces espaces sont inconstructibles.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Les espaces de stationnement végétalisés et/ou engazonnés (de type evergreen) sont autorisés.

En extérieur, un maximum d'une place imperméable par logement ou activité pourra être réalisé, les places restantes devant mobiliser un revêtement perméable. En cas de réalisation d'une seule place de stationnement, celle-ci pourra mobiliser un revêtement imperméable. Les aires de livraison ne sont pas concernées.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions concernant le coefficient de perméabilité minimale ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales

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

Le stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Normes de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création

de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- 3 places de stationnement au-delà de 120 m² de surface de plancher
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de la deuxième place réalisée en extérieur cette dernière se devra d'être perméable.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Les places 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 :

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

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation 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.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

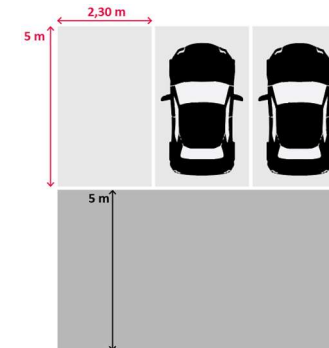
- a) Qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- b) Que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.



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%.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premiers et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de

stationnement par logement pour les constructions destiné à l'habitation mentionnées aux 1 à 3 de l'article L 151-34.

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.

Obligation de stationnement des vélos

- Au-delà de 40m² de surface de plancher, il sera obligatoire de réaliser 1 place de stationnement vélo
- Au-delà de 120m² de surface de plancher, il sera obligatoire de réaliser 2 places de stationnement vélo
- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés

aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage principal d'activité, commerces ou d'industrie, sera prévu *a minima* 1 place pour 10 employés
- Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu *a minima* 1 place pour 8 à 12 élèves

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Par ailleurs, conformément au SAGE de la Bièvre, Tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m² doit viser le « zéro rejet d'eaux pluviales ». Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie,

espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe de « zéro rejet » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Des arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement, de mettre en œuvre de solutions permettant de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration de l'eau, et de réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générée.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers ou de point(s) d'apport(s) volontaire(s) nécessaire(s) à l'organisation de la collecte doit être réalisé(s) à l'intérieur de la construction.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée, dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Zone UG

UG : zone urbaine relativement dense

Caractéristiques

La zone UG correspond aux extensions récentes du bourg, à la partie ancienne du secteur du Val d'Albian, et aux maisons de villes de la ZAC de la Mare aux Saules. Le bâti se caractérise par une volumétrie et une implantation dans la continuité de celles existante dans la partie ancienne du bourg.

Décomposition et sous-zones

La zone comprend un secteur UGa qui consiste en un secteur de renouvellement urbain au sud de la rue de la Truie qui File, portant comme objectif d'accroître la mixité du secteur. Les formes urbaines attendues doivent être proches de celles de la zone UG existante ce qui justifie son classement en UGa.

La zone comprend également un secteur UGb qui permet d'assurer la réalisation d'opérations de renouvellement urbain, (OAP Arthur Rimbaud), en autorisant dans ce secteur une hauteur plus importante que par rapport au reste de la zone UG.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		UGa (1)	UG
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie		UGa (2)	UG
	Entrepôt			UG
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- 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 (trafic...) ou nuisance (sonores, olfactives...) 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.
- 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
- (1) en zone UGa, le commerce de gros est autorisé dans la mesure où cette destination n'induit pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage, de même qu'un trafic non adapté au caractère résidentiel de la zone.
- (2) en zone UGa, l'industrie est autorisée dans la mesure où cette destination n'induit pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage, de même qu'un trafic non adapté au caractère résidentiel de la zone.
- Au regard des caractéristiques des sols et de leur caractère fortement imperméable, la création de caves et parkings en sous-sol est déconseillée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont de plus admises sous conditions :

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UG :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant dans les destinations admises sous conditions évoquées précédemment
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

Mixité fonctionnelle et sociale

En application des dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, hors logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).

Volumétrie et implantation des constructions

• Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale

Les dispositions s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

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

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

- Le retrait est au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par des bâtiments en bon état ou des clôtures uniquement percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

Dispositions particulières

- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie, 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.
- Les dispositions ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter uniquement sur une des limites séparatives latérales ou en retrait.

Pour les terrains dont la façade n'excède pas 12 mètres l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

En cas de retrait, 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 3 mètres** si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée **au minimum à 6 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 glossaire du présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain. La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à 6 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques.

Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la

mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis.

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies existantes ou à créer, les dispositions applicables sont celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les deux limites concernées.

Les constructions annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou en retrait de minimum 2 mètres. Elles ne peuvent être implantées en limite de fond de jardin.

Les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture).

En secteur UGb : lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est de 6 mètres.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- Entre la construction principale et une piscine découverte, ou entre une construction annexe et une piscine découverte ;
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

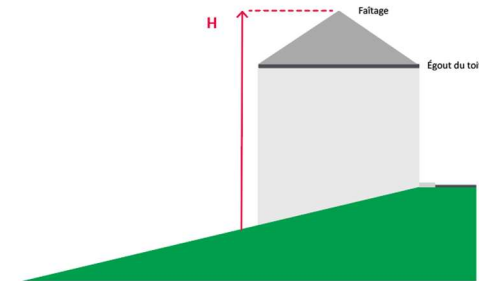
La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

• Hauteur des constructions

Définition

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 antennes. Tout autre ouvrage technique se doit de ne pas excéder la hauteur maximale du règlement de zone.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point le plus bas du terrain.

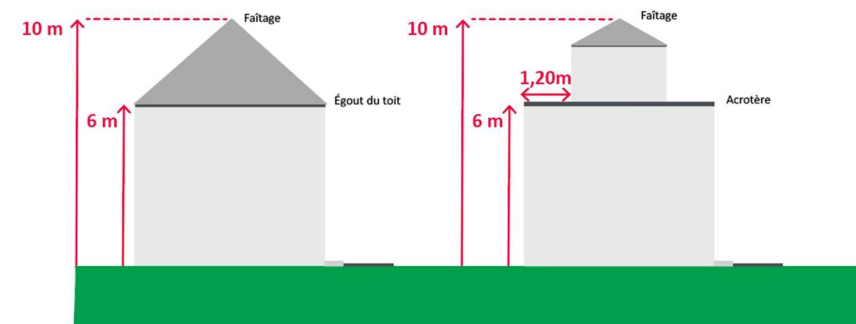


Règle générale

A l'intérieur de la zone UG et du secteur UGa : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout, et 10 mètres au point le plus haut (ou faîtage).

A l'intérieur du secteur UGb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage.

En cas de dernier étage en attique, le recul doit être au moins d'1,20 mètre.



Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

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

Les 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.

• Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux type enduit, pierre naturelle et pierre de parement sont à favoriser, quand les matériaux d'aspect bois, PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

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

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

Les volets battants en bois peints sont à privilégier, et les couleurs mobilisées doivent s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement urbain de la façade. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles. Les volets roulants avec caissons apparents sont ainsi interdits, que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

En cas de rénovation, ravalement de façades, évolution du bâti ou nouvelle construction, les modénatures de façade (encadrement de fenêtre, marquage des angles, corniches...) devront être maintenus et intégrés avec sobriété. Les façades en pierre devront être maintenues de manière à laisser la pierre apparente.

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.

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

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

• Toitures

1. Les toitures à deux, trois ou quatre pentes, de même que les toits dont la pente est comprise entre 25° et 45° sont autorisés. Les toitures doivent néanmoins présenter une simplicité de volume et de conception. Les décrochés en toiture terrasses sont autorisés.
2. Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires, les extensions non visibles depuis la rue et les annexes de moins de 20m².
3. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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.

4. 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, de même que tout élément technique non dissimulé par un acrotère, est strictement interdit.

5. Les toitures en croupes, arrondies ou monopente sont interdites.

Les toitures habitées devront prévoir de véritables pièces à vivre, par exemple en ménageant une partie de toiture plate, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

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

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction, en favorisant les matériaux comme l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, la tuile PVC, la chaume, le bois et le shingle.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les constructions annexes

En cas d'annexe implantée en limite séparative, le recours à une toiture double-pente est obligatoire si la construction mesure plus de 2,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale et situées en rez-de-chaussée :

- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de respecter les alinéas 2, 3 et 4.
- En cas de toiture à pente, l'orientation du faîtage devra respecter celui de la construction principale.

Eléments techniques

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

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

Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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

Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais

Les antennes relais sont à proscrire de la zone UG.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les climatiseurs, pompes à chaleur, et autres éléments extérieurs liés à la climatisation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront présenter une intégration architecturale harmonieuse, en s'intégrant soit dans la construction principale, soit, en cas d'impossibilité, en-dehors de la construction mais en présentant un habillage cohérent avec la construction principale. Ces unités ne pourront pas être implantées en façade(s) principale(s) donnant sur les emprises et voies publiques.

De manière à limiter les nuisances sonores susceptibles d'être générées :

- L'unité devra être installée sur une surface stable, de manière à réduire les vibrations, et présenter au moins 1m de distance au mur en cas d'installation en retrait des constructions pour limiter la réverbération du bruit.
- Une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respectée.
- Dans une distance comprise entre 3 mètres et 20 mètres d'une limite séparative, la pose d'éléments techniques venant limiter les émissions sonores (pose d'un silencieux, écran anti-bruit, capotage) devront être prévus.
- Les ventilateurs ou autre élément générateur des émissions sonores ne devront pas être orientés vers les habitations proches.

- **Clôtures et portails**

Clôtures

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

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limite séparative. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- D'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les matériaux d'aspect plastique, grillages non doublés d'une haie, de même que les traverses bois sont à proscrire.

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

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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.

Portails et portillons

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Dispositions particulières :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie précédemment peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux sur un logement existant réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10m² en rez-de-chaussée au-delà de la limite d'emprise de 50%.

- **Espace libre et plantations**

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Espaces paysagers inconstructibles

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction de nature à porter atteinte à leur vocation. Ces espaces sont inconstructibles.

Les espaces libres

Pour la zone UG et le sous-secteur UGa : 40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Pour le sous-secteur UGb, 25 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces perméables, dont 20% d'espaces verts de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Les espaces de stationnement végétalisés et/ou engazonnés (de type evergreen) sont autorisés.

En extérieur, un maximum d'une place imperméable par logement ou activité pourra être réalisé, les places restantes devant mobiliser un revêtement perméable. En cas de réalisation d'une seule place de stationnement, celle-ci pourra mobiliser un revêtement imperméable. Les aires de livraison ne sont pas concernées.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales

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

Le stationnement

Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- 3 places de stationnement au-delà de 120 m² de surface de plancher
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de la deuxième place réalisée en extérieur cette dernière se devra d'être perméable.

A l'intérieur du secteur UGa, il doit être également réalisé des places de stationnement visiteurs à concurrence au minimum de 0,5 place par logement, avec un minimum 1 place par logement et arrondis si besoin au chiffre entier supérieur.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Les places 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 :

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

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation 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.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

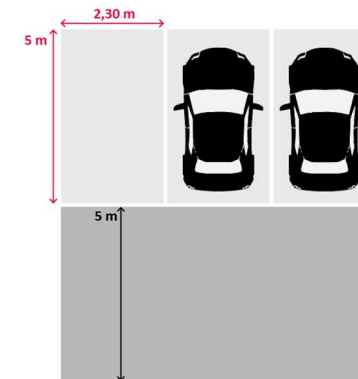
- a) Qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- b) Que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter le nombre de places à réaliser précédemment exposés pour la zone UG.

Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.



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%.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premiers et deuxièmes alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Obligation de stationnement des vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Au total, 2 places vélos par logements seront obligatoirement prévues.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage principal d'activité, commerces ou d'industrie, sera prévu *a minima* 1 place pour 10 employés
- Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu *a minima* 1 place pour 8 à 12 élèves

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- Être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 3,5 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Par ailleurs, conformément au SAGE de la Bièvre, Tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m² doit viser le «zéro rejet d'eaux pluviales». Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe de « zéro rejet » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Des arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement, de mettre en œuvre de solutions permettant de favoriser l'infiltration et

l'évapotranspiration de l'eau, et de réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générée.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers ou de point(s) d'apport(s) volontaire(s) nécessaire(s) à l'organisation de la collecte doit être réalisé(s) à l'intérieur de la construction.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Zone UH

UH : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

La zone UH correspond aux quartiers d'habitat de forme pavillonnaire. Le règlement vise à faciliter l'ensemble des travaux d'extension, d'aménagement, de réhabilitation des constructions existantes. Pour les constructions nouvelles, les règles définies veillent à garantir une bonne insertion des maisons nouvelles dans leur quartier.

L'objectif du règlement concilie évolution douce (densification modérée à travers la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, extension du bâti...) et préservation du cadre de vie de ces quartiers (maîtrise de l'impact des constructions futures, traitement végétalisé...).

D'une manière générale, les règles de la zone UH permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		(1)	

- 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 inconvénient (trafic...) ou nuisance (sonores, olfactives...) 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.

(1) Les activités de restauration sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances (gestion des fumées et hottes).

- Au regard des caractéristiques des sols et de leur caractère fortement imperméable, la création de caves et parkings en sous-sol est déconseillée.

Sont de plus admises sous conditions :

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UH :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant dans les destinations admises sous conditions évoquées précédemment
- 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

Mixité fonctionnelle et sociale

En application des dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, hors logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).

Volumétrie et implantation des constructions

• Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

• Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale

Les dispositions s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

- Le retrait est au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par des bâtiments en bon état ou des clôtures uniquement percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

Dispositions particulières

- Les dispositions ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie, 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 séparatives

Règle générale

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

En cas de retrait, 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 3,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à 6 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.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain. La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à 8 mètres.

Entre une construction et les limites séparatives il est autorisé de réaliser du stationnement couvert mais non fermé.

Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.

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

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies existantes ou à créer, les dispositions applicables sont celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les deux limites concernées.

Les constructions annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou en retrait de minimum 2 mètres. Elles ne peuvent s'implanter en limite de fond de jardin.

Les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres.

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

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à 8 mètres au minimum.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Hauteur des constructions**

Définition

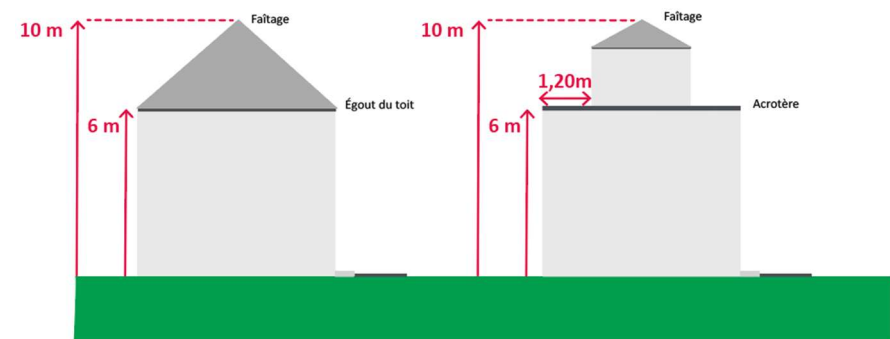
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et antennes. Tout autre ouvrage technique se doit de ne pas excéder la hauteur maximale du règlement de zone.

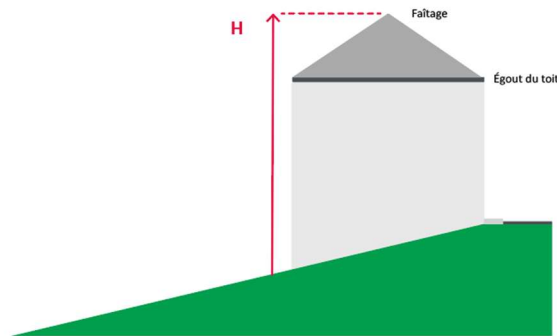
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point du terrain le plus bas.

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout, et 10 mètres au point le plus haut (ou faîtage).

En cas de dernier étage en attique, le recul doit être au moins d'1,20 mètre.





Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

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

Les 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.

• Toitures

1. Les toitures à deux ou quatre pentes, de même que les toits dont la pente est comprise entre 25° et 45° sont autorisés. Les toitures doivent néanmoins présenter une simplicité de volume et de conception. Les décrochés en toiture terrasses sont autorisés.
2. Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires, les extensions non visibles depuis la rue et les annexes de moins de 20m².
3. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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.
4. 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, de même que tout élément technique non dissimulé par un acrotère, est strictement interdit.

5. Les toitures en croupes, arrondies ou monopente sont interdites.

Les toitures habitées devront prévoir de véritables pièces à vivre, par exemple en ménageant une partie de toiture plate, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

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

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

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, la tuile PVC, la chaume, le bois et le shingle.

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.

Les constructions annexes

En cas d'annexe implantée en limite séparative, le recours à une toiture double-pente est obligatoire si la construction mesure plus de 2,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes accolées à la construction principale et situées en rez-de-chaussée :

- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de respecter les alinéas 2, 3 et 4.
- En cas de toiture à pente, l'orientation du faîtage devra respecter celui de la construction principale.

• **Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux type enduit, pierre naturelle et pierre de

parement sont à favoriser, quand les matériaux d'aspect bois, PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

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

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

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

Les volets battants en bois peints sont à privilégier, et les couleurs mobilisées doivent s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement urbain de la façade. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles. Les volets roulants avec caissons apparents sont ainsi interdits, que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

En cas de rénovation, ravalement de façades, évolution du bâti ou nouvelle construction, les modénatures de façade (encadrement de fenêtre, marquage des angles, corniches...) devront être maintenus et intégrés avec sobriété. Les façades en pierre devront être maintenues de manière à laisser la pierre apparente.

• **Éléments techniques**

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Descentes d'eaux pluviales

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

Rampes de parking

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

Edicules et gaines techniques

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

Ils 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.

Antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais

Les antennes relais sont interdites en zone UH.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les climatiseurs, pompes à chaleur, et autres éléments extérieurs liés à la climatisation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront présenter une intégration architecturale harmonieuse, en s'intégrant soit dans la construction principale, soit, en cas d'impossibilité, en-dehors de la construction mais en présentant un habillage cohérent avec la construction principale. Ces unités ne pourront pas être implantées en façade(s) principale(s) donnant sur les emprises et voies publiques.

De manière à limiter les nuisances sonores susceptibles d'être générées :

- L'unité devra être installée sur une surface stable, de manière à réduire les vibrations, et présenter au moins 1m de distance au mur en cas d'installation en retrait des constructions pour limiter la réverbération du bruit.
- Une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respecté.

- Dans une distance comprise entre 3 mètres et 20 mètres d'une limite séparative, la pose d'éléments techniques venant limiter les émissions sonores (pose d'un silencieux, écran anti-bruit, capotage) devront être prévus.
- Les ventilateurs ou autre élément générateur des émissions sonores ne devront pas être orientés vers les habitations proches.

Clôtures et portails

Clôtures

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

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les matériaux d'aspect plastique, grillages non doublés d'une haie, de même que les traverses bois sont à proscrire.

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

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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.

Portails et portillons

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 35% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Toutefois une emprise de 80m² est autorisée pour tous les terrains (cette disposition ne s'applique pas pour des terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU).

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe des règles d'emprise, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Toutefois, dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10m² en rez-de-chaussée au-delà de la limite d'emprise de 35%.

Au-delà des dispositions précédentes, une emprise au sol supplémentaire est autorisée uniquement pour la réalisation d'une seule construction annexe d'une hauteur maximale de 2 mètres, dans la limite de 6 m². Cette disposition ne peut être appliquée qu'une fois pour le même terrain.

- **Espace libre et plantations**

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Espaces paysagers inconstructibles

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction de nature à porter atteinte à leur vocation. Ces espaces sont inconstructibles.

Les espaces libres

60 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Les espaces de stationnement végétalisés et/ou engazonnés (de type evergreen) sont autorisés.

En extérieur, un maximum d'une place imperméable par logement ou activité pourra être réalisé, les places restantes devant mobiliser un revêtement perméable. En cas de réalisation d'une seule place de stationnement, celle-ci pourra mobiliser un revêtement imperméable. Les aires de livraison ne sont pas concernées.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales

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

Le stationnement

Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- 3 places de stationnement au-delà de 120 m² de surface de plancher
- 4 places de stationnement au-delà de 170 m² de surface de plancher
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de la deuxième place réalisée en extérieur cette dernière se devra d'être perméable.

Pour les constructions à destination de bureaux :

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

Pour les constructions et installation 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.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

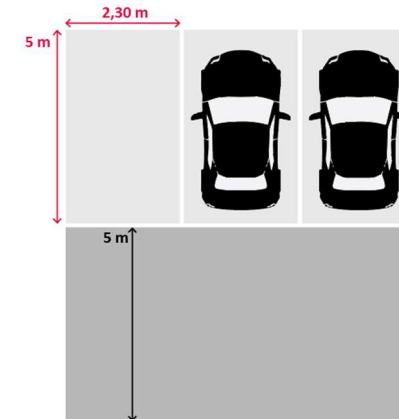
- Qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
- Que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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.

Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.



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%.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premiers et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Obligation de stationnement des vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie

minimale de 3 m². Au total, 2 places vélos par logements seront obligatoirement prévues.

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage principal d'activité, commerces ou d'industrie, sera prévu *a minima* 1 place pour 10 employés
- Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu *a minima* 1 place pour 8 à 12 élèves

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 3,5 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Par ailleurs, conformément au SAGE de la Bièvre, Tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m² doit viser le «zéro rejet d'eaux pluviales». Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe de « zéro rejet » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Des arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement, de mettre en œuvre de solutions permettant de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration de l'eau, et de réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générée.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers ou de point(s) d'apport(s) volontaire(s) nécessaire(s) à l'organisation de la collecte doit être réalisé(s) à l'intérieur de la construction.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisée lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Zone UI

UI : zone urbaine des zones d'activités

Caractéristiques

Cette zone regroupe les zones d'activités de la commune. Elle intègre le Domaine Technologique.

Décomposition et sous-zones

Cette zone comprend :

- Secteur UIa pour le CEA
- Secteur UIb pour DGA Propulseurs
- Secteur UIc pour la zone du Christ
- Secteur UId pour la centralité commerciale au Val d'Albian
- Secteur UIx pour la zone technologique et le secteur HEC

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		(2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		(2)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		(2)
	Salles d'art et de spectacles	X		(2)
	Équipements sportifs	X		(2)
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		(2)
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		(2) (3)
	Entrepôt	X		(2)
	Bureau	X		(2)
	Centre de congrès et d'exposition	X		(2)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		(2)

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone UI, les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les conditions suivantes :

(1) Être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone

(2) En zone UI d, le commerce de gros, les équipements d'intérêt collectif et services autre que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont interdits.

Au regard des caractéristiques des sols et de leur caractère formant imperméable, la création de caves et parkings en sous-sol est déconseillée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UI :

- (3) Les constructions à destination d'industrie dans les secteurs UI c et UI d
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant dans les « sous conditions »
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant dans les « sous conditions »
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Volumétrie et implantation des constructions

• Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

• Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer, ou des dessertes internes à modifier ou à créer, excepté en ce qui concerne les installations électriques et radioélectriques.

En vis-à-vis de la RN 118, les constructions doivent être implantées au moins à 35 mètres de l'alignement.

Dispositions particulières

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).

La règle générale ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 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.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc et UIx:

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la marge de recul soit au moins égale à 10 mètres par rapport aux constructions existantes.

Pour le secteur UIc :

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la marge de recul soit au moins égale à 5 mètres par rapport aux constructions existantes.

Dispositions particulières

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.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques.

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies existantes ou à créer, les dispositions applicables sont celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les deux limites concernées.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de l'égout du toit de la construction la plus haute.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les façades ou parties de façades en vis à vis ne comportant pas de vues,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

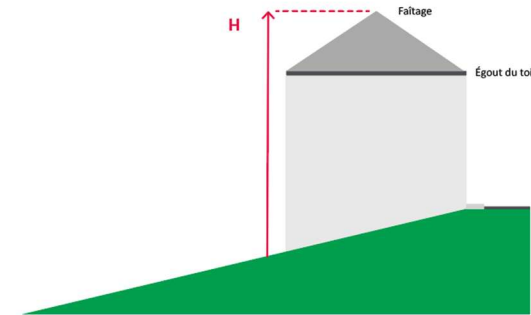
La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

- **Hauteur des constructions**

Définition

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 antennes. Tout autre ouvrage technique se doit de ne pas excéder la hauteur maximale du règlement de zone.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point du terrain le plus bas.



Règle générale

Pour les zones UI et Uld: La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses)

Pour les secteurs U1a et U1b : La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses)

Pour le secteurs U1x: La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règle générale

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.

• Façades

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

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

Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales

La définition des matériaux est laissée à l'appréciation des concepteurs. Les matériaux mis en œuvre sur chaque projet seront limités à 3 maximum.

• Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures pourront être à double pans, ou plates.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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.

Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs 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.

• Eléments techniques

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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

Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais

Les antennes relais doivent être intégrées au maximum dans le paysage et l'architecture environnante.

Elles ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des zones d'habitation. Cette distance peut être augmentée en fonction des caractéristiques du site et des éventuelles nuisances visuelles et sonores.

La hauteur des antennes relais ne doit pas dépasser 12 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, sauf dérogation exceptionnelle.

Tout projet d'installation d'antenne relais doit être accompagné d'une étude d'impact visuel et environnemental. Cette étude doit démontrer que l'implantation ne porte pas atteinte au caractère du site et respecte les exigences de protection de la santé publique.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les climatiseurs, pompes à chaleur, et autres éléments extérieurs liés à la climatisation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront présenter une intégration architecturale harmonieuse, en s'intégrant soit dans la construction principale, soit, en cas d'impossibilité, en-dehors de la construction mais en présentant un habillage cohérent avec la construction principale. Ces unités ne pourront pas être implantées en façade(s) principale(s) donnant sur les emprises et voies publiques.

De manière à limiter les nuisances sonores susceptibles d'être générées :

- L'unité devra être installée sur une surface stable, de manière à réduire les vibrations, et présenter au moins 1m de distance au mur en cas d'installation en retrait des constructions pour limiter la réverbération du bruit.
- Une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respecté.
- Dans une distance comprise entre 3 mètres et 20 mètres d'une limite séparative, la pose d'éléments techniques venant limiter les émissions sonores (pose d'un silencieux, écran anti-bruit, capotage) devront être prévus.
- Les ventilateurs ou autre élément générateur des émissions sonores ne devront pas être orientés vers les habitations proches.

• Clôtures et portails

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

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Les grillages non doublés d'une haie, de même que les brises-vue en plastique ou tissés sont à proscrire.

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 75% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

• Espace libre et plantations

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres

Un minimum de 20% de la superficie du terrain doit être traité en espace de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre. En vis-à-vis de la RN 118 les dispositions mentionnées sur les schémas ci-après sont également applicables.

Espaces paysagers inconstructibles

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne

doivent recevoir aucune construction de nature à porter atteinte à leur vocation. Ces espaces sont inconstructibles.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être conçues en revêtement perméables.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Les espaces libres des aires de stationnement doivent être arborés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements publics ou privés de plus de 500 m².

Les parkings de plus de 1500 m² devront être équipés d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de leur surface, sauf contrainte technique justifiée, en conformité avec l'article 40 de la loi ApER de 2023.

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vivres, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Une aire de livraison, mutualisée ou non avec d'autres usages en fonction des besoins de l'activité (parking...) doit obligatoirement être prévue sur l'emprise foncière de chaque projet.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales

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

Le stationnement

Nombres de places à réaliser

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

Lorsqu'une opération immobilière comporte à la fois des locaux à usage de bureaux, de laboratoire, d'industrie et d'entrepôt, le nombre de places de stationnement exigé tient compte d'un usage multiple des locaux par les mêmes personnes. Il doit être égal au plus grand nombre de places exigé pour l'une seulement des catégories. Ces places doivent être banalisées.

En complément des dispositions ci-dessus le calcul du nombre de places à réaliser peut tenir compte des places déjà existantes sur le terrain au regard des obligations fixées au titre du présent règlement.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- A moins de 500 mètres de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

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

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

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

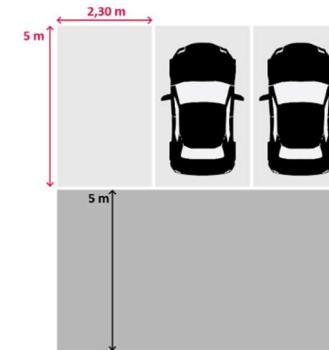
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs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

Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,

- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.



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%.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premiers et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage principal d'activité, commerces ou d'industrie, sera prévu *a minima* 1 place pour 10 employés

- Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu *a minima* 1 place pour 8 à 12 élèves

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des

personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 5 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée

préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Par ailleurs, conformément au SAGE de la Bièvre, Tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m² doit viser le «zéro rejet d'eaux pluviales». Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe de « zéro rejet » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Des arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement, de mettre en œuvre de solutions permettant de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration de l'eau, et de réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générée.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation d'équipements

Caractéristiques

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend la zone d'équipements sportifs à l'ouest bourg, le cimetière et le terrain d'entraînement au sud-est du bourg, et le grand secteur d'équipements au Val (école, gymnase, équipement, culturel). Elle comprend également une partie d'HEC, qui doit pouvoir accueillir des logements étudiants. Le campus HEC développe des équipements pédagogiques et de recherche, et les résidences liées à sa mission d'enseignement. Enfin, cette zone intègre le futur Pôle d'Echange Multimodal de la ligne 18 du Grand Paris Express et sa gare.

Les dispositions réglementaires retenues sont adaptées aux besoins et spécificités des équipements.

Décomposition et sous-zones

Cette zone comprend les secteurs :

- *Le secteur UEa pour prendre en compte la maison médicalisée de La Martinière*
- *Le secteur UEb dans le site d'HEC. Ce site est dédié à des installations sportives de plein air, sans construction nouvelle en dehors des locaux directement nécessaires aux installations sportives.*
- *Le secteur UEr dans le site d'HEC. Ce site est dédié aux constructions et vise à permettre l'extension des bâtiments accueillant les logements étudiants, ainsi que la réhabilitation des logements existants.*
- *Le secteur UEp situé entre le CEA et le carrefour du Christ, qui doit permettre d'accueillir le développement d'un Pôle d'Echange Multimodal en lien avec la réalisation de la ligne 18 du métro Grand Paris Express.*

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UEp		X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements 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		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X	(2)	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) En zone UE, UEa et UEr, les constructions à destination d'habitation et l'hébergement sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées.
- (2) A l'intérieur du secteur UEb : Les constructions autorisées doivent être uniquement destinées au fonctionnement des installations sportives.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être destinées à du logement étudiant
- Comporter 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U, lorsque le programme comprend au moins 20 logements.

Au regard des caractéristiques des sols et de leur caractère fortement imperméable, la création de caves et parkings en sous-sol est déconseillée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Par ailleurs, une partie de la zone UE est concernée par le périmètre de la zone de danger liée au CEA. Des restrictions à l'utilisation des sols existent à l'intérieur des secteurs concernés, délimités sur les plans de zonage, tant que cette servitude est maintenue. Les effets de cette servitude sont mentionnés dans les annexes du PLU.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UE :

Dans toute la zone et ses secteurs

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions inscrites dans les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, sauf au sein du secteur UEp et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme

Volumétrie et implantation des constructions

• Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Pour les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, les saillies et débords de toiture en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisés.

• Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale

A l'intérieur de la zone UE : Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

En vis-à-vis de la RD 446 les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 15 mètres.

A l'intérieur du secteur UEa : Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres.

A l'intérieur du secteur UEb : Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 446.

A l'intérieur du secteur UEp : non réglementé.

Dispositions particulières

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).

La règle générale ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 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.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

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

En cas de retrait, 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 partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à 3,5 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.

A l'intérieur du secteur UEp : non réglementé.

Dispositions particulières

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.

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

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

A l'intérieur des secteurs UEa et UEr : la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de la façade doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade.

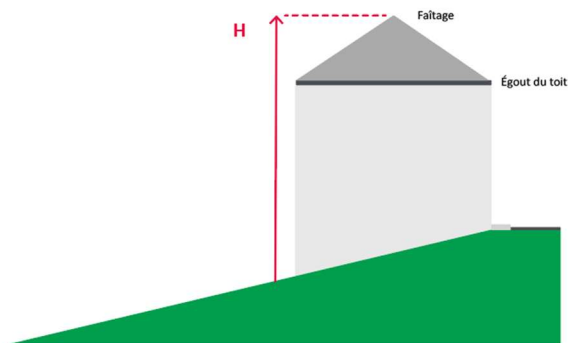
La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.
La présente règle ne s'applique pas aux constructions situées en zone UEp.

- **Hauteur des constructions**

Définition

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 antennes. Tout autre ouvrage technique se doit de ne pas excéder la hauteur maximale du règlement de zone.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point du terrain le plus bas.



Règle générale

Pour la zone UE et les secteurs UEa et UEr : la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

Pour le secteur UEb : La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut.

Pour le secteur UEp : Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, la hauteur au point le plus haut est de 19,5 mètres.

Dispositions particulières

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

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

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.

- **Façades**

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

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

- **Toiture**

1. Les toitures terrasses sont autorisées.
2. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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. L'installation sur les toitures terrasses de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

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

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

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.

Éléments techniques

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Descentes d'eaux pluviales

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

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

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

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

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes sont autorisées sur les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les antennes relais

Les antennes relais doivent être intégrées au maximum dans le paysage et l'architecture environnante.

Elles ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des zones d'habitation. Cette distance peut être augmentée en fonction des caractéristiques du site et des éventuelles nuisances visuelles et sonores.

La hauteur des antennes relais ne doit pas dépasser 12 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, sauf dérogation exceptionnelle.

Tout projet d'installation d'antenne relais doit être accompagné d'une étude d'impact visuel et environnemental. Cette étude doit démontrer que l'implantation ne porte pas atteinte au caractère du site et respecte les exigences de protection de la santé publique.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les climatiseurs, pompes à chaleur, et autres éléments extérieurs liés à la climatisation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront présenter une intégration architecturale harmonieuse, en s'intégrant soit dans la construction principale, soit, en cas d'impossibilité, en-dehors de la construction mais en présentant un habillage cohérent avec la construction

principale. Ces unités ne pourront pas être implantées en façade(s) principale(s) donnant sur les emprises et voies publiques.

• Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et/ou naturels. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Lorsqu'elles sont situées en limite avec une zone A ou N, afin de s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

• Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

Pour la zone UE et UEp : Non réglementé.

Pour le secteur UEa : l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30%.

Pour le secteur UEb : l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 40%.

Pour le secteur UEr : l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 40%.

- **Espace libre et plantations**

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Pour le secteur UEa : un minimum de 40% de la surface du terrain doit être traité en espace de pleine terre.

Pour le secteur UEr : un minimum de 20% de la surface du terrain doit être traité en espace de pleine terre.

Espaces paysagers inconstructibles

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction de nature à porter atteinte à leur vocation. Ces espaces sont inconstructibles.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Dans la zone UE ainsi que les secteurs UEb et UEr : les aires de stationnement (hors aires de livraison) devront être conçues en revêtements perméables.

Rappel : Les espaces de stationnement végétalisés et/ou engazonnés (de type evergreen) sont autorisés.

Essences végétales

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

Le stationnement

Normes de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Toutefois pour de l'hébergement spécifique de type résidence étudiants les dispositions suivantes sont applicables : 1 place pour 3 chambres
- Les places commandées sont interdites.

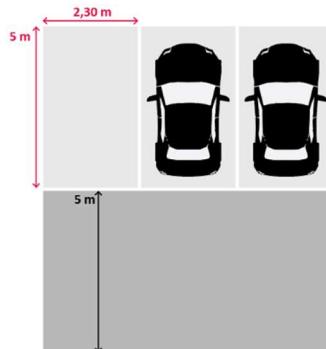
Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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.

Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.



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%.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premiers et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Obligation de stationnement des vélos

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les constructions destinées aux logements étudiants et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu *a minima* 1 place pour 8 à 12 élèves

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m²

de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 5 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Par ailleurs, conformément au SAGE de la Bièvre, Tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m² doit viser le «zéro rejet d'eaux pluviales». Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques

alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe de «zéro rejet» exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Des arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement, de mettre en œuvre de solutions permettant de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration de l'eau, et de réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générée.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération

d'énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU

AU : zone à urbaniser

La zone AU correspond à l'extension des espaces déjà urbanisés. Ces secteurs bénéficient d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'illustrer et de décrire les aménagements futurs qui y sont attendus.

Décomposition et sous-zones

Cette zone comprend les secteurs :

- *Le secteur AUa concernant la zone de développement liée aux activités du CEA*
- *Le secteur AUc concernant le projet du secteur de Corbeville, à cheval entre les communes de Saclay et Orsay*
- *Le secteur AUi représentant le développement économique attendu sur le secteur de Villeras*
- *Le secteur AUr situé au nord-est du bourg qui fait l'objet d'une OAP dédiée « Domaine des Rigoles »*

Dispositions spécifiques :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation, dans la mesure où les dispositions du règlement et les orientations d'aménagement par secteur fixent les conditions d'un aménagement cohérent qui définit les conditions à respecter pour autoriser des opérations d'aménagement ou de construction.

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUc		X
	Exploitation forestière	AUc		X
Habitation	Logement	AUr	AUa, AUi, AUc	
	Hébergement	AUr	AUc	AUa, AUi
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUa, AUi, AUc		AUr
	Restauration	AUa, AUc		AUi, AUr
	Commerce de gros	AUa, AUc		AUi, AUr
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	AUa, AUc		AUi, AUr
	Hôtels	AUa, AUc		AUi, AUr
	Autres hébergements touristiques	AUa, AUc		AUi, AUr
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		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUa, AUr, AUc		AUi
	Salles d'art et de spectacles	AUa, AUc		AUi, AUr
	Équipements sportifs	AUa, AUr, AUc		AUi
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	AUa, AUr, AUc		AUi
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	AUa, AUi		AUr, AUc
	Entrepôt	AUa, AUi		AUr, AUc
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	AUa, AUi, AUc		AUr
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUc		X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Pour les secteurs AUa, AUi : Le logement, à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone

Pour le secteur AUc : l'hébergement et le logement, à condition de se limiter à la réalisation de logements pour jeunes.

- 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 inconvénient (trafic...) ou nuisance (sonores, olfactives...) 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Autres règles

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les secteurs AUa, AUc, AUj : non réglementé

Pour le secteur AUr : En application des dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Volumétrie et implantation des constructions

- Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale

Les dispositions s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

Pour le secteur AUa : non réglementé.

Pour le secteur AUc : les constructions pourront s'implanter en limite de voies ou d'emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres.

Pour le secteur AUj : Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer, ou des dessertes internes à modifier ou à créer, excepté en ce qui concerne les installations électriques et radioélectriques.

Pour le secteur AUr : les constructions s'implanteront avec un retrait de minimum 2,5 mètres par rapport aux voies principales, et de minimum 1 mètre par rapport aux voies secondaires. Une limite de retrait à 1m est inscrite pour les constructions type parking et local vélo le long de la voie principale. L'implantation de construction de type parking silo et local vélo en limite de propriété.

Dispositions particulières

La règle générale ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour le secteur AUa : non réglementé.

Pour le secteur AUc : les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 3 mètres sauf en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, où le retrait devrait être au moins égal à 5 mètres.

Pour le secteur AUj : les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la marge de recul soit au moins égale à 5 mètres par rapport aux constructions existantes.

Pour le secteur AUr : les constructions pourront s'implanter sur 1 à 2 limites séparatives, ou avec un retrait de 2 mètres minimum.

Dispositions particulières

La règle générale ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies existantes ou à créer, les dispositions applicables sont celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les deux limites concernées.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

Pour le secteur AUa, AUc : non règlementé.

Pour le secteur AUi : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur (L=H) de l'égout du toit de la construction la plus haute.

Il n'est pas fixé de règles pour les façades ou parties de façades en vis à vis ne comportant pas de vues.

Pour le secteur AUr : pour les constructions implantées sur une même propriété qui ne sont pas contiguës, la distance minimale entre 2 constructions sera de 6 mètres minimum aux points les plus proches.

Dispositions particulières

La règle générale ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

- **Hauteur des constructions**

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point du terrain le plus bas.

Pour le secteur AUc : les ouvrages techniques sont compris dans la hauteur maximale autorisée, à l'exclusion de ceux ayant une emprise inférieure à 20 % de l'emprise au sol de

la construction et une hauteur inférieure à 2 mètres, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les édifices techniques, les gardes corps, etc.

Règle générale

Pour le secteur AUa : non règlementé.

Pour le secteur AUc : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 25 mètres au point le plus haut (ou faîtage).

Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de la construction peut être majorée de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.

Pour le secteur AUi : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut (ou faîtage).

Pour le secteur AUr : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'acrotère. Pour les constructions autorisées ponctuellement à atteindre un R+3+A ou combles aménagés, la hauteur maximale de ces constructions ne peut excéder 14 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- **Toitures**

Pour le secteur AUa : non règlementé.

Pour le secteur AUc :

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.

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

Les toitures peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Pour le secteur AUi :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures pourront être à double pans, ou plates.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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.

Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés

- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs 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.

Pour le secteur AUr :

1. Les toitures à deux ou quatre pentes, de même que les toits dont la pente est comprise entre 25° et 45° et les toitures terrasses sont autorisés ponctuellement bien qu'il leur sera préféré des toitures habitées sous la forme de combles aménagés ou d'attique. 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 garantisse 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. Les décrochés en toiture terrasses sont autorisés.

3. 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, de même que tout élément technique non dissimulé par un acrotère, est strictement interdit.

4. Les toitures en croupes, arrondies ou monopente sont interdites.

Les toitures habitées devront prévoir de véritables pièces à vivre, par exemple en ménageant une partie de toiture plate, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des

constructions environnantes. La tuile en terre cuite et mécanique sont les deux matériaux à privilégier.

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, la tuile PVC, la chaume, le bois et le shingle.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs 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.

• Façades

Pour le secteur AUa : non règlementé.

Pour le secteur AUc :

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

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Les façades aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Pour le secteur AUi :

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

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

Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales

La définition des matériaux est laissée à l'appréciation des concepteurs. Les matériaux mis en œuvre sur chaque projet seront limités à 3 maximum.

Pour le secteur AUr :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux type enduit, pierre naturelle et pierre de parement sont à favoriser, quand les matériaux d'aspect bois, PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux comme spécifiquement mentionné au CRAUPE auquel il faudra se conformer sur cet aspect.

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

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

Les volets roulants seront privilégiés. Les volets battants en bois peint pourront être intégrés aux façades comme élément de modénature, doublés de bolets roulants. Les caissons apparents sont proscrits que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

• Éléments techniques

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade, et devront reprendre les eaux de pluie des balcons et loggias. Les barbacanes, gargouilles et pissettes seront interdites.

Rampes de parking

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

Edicules et gaines techniques

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

Ils 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.

Antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais

Pour le secteur AUa, AUc : non règlementé.

Pour le secteur AUi :

Les antennes relais doivent être intégrées au maximum dans le paysage et l'architecture environnante.

Elles ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des zones d'habitation. Cette distance peut être augmentée en fonction des caractéristiques du site et des éventuelles nuisances visuelles et sonores.

La hauteur des antennes relais ne doit pas dépasser 12 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, sauf dérogation exceptionnelle.

Tout projet d'installation d'antenne relais doit être accompagné d'une étude d'impact visuel et environnemental. Cette étude doit démontrer que l'implantation ne porte pas atteinte au caractère du site et respecte les exigences de protection de la santé publique.

Pour le secteur AUr : Les antennes relais sont interdites en zone AUr.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les climatiseurs, pompes à chaleur, et autres éléments extérieurs liés à la climatisation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront présenter une intégration architecturale harmonieuse, en s'intégrant soit dans la construction principale, soit, en cas d'impossibilité, en-dehors de la construction mais en présentant un habillage cohérent avec la construction principale. Ces unités ne pourront pas être implantées en façade(s) principale(s) donnant sur les emprises et voies publiques.

De manière à limiter les nuisances sonores susceptibles d'être générées :

- L'unité devra être installée sur une surface stable, de manière à réduire les vibrations, et présenter au moins 1m de distance au mur en cas d'installation en retrait des constructions pour limiter la réverbération du bruit.
- Une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respecté.
- Dans une distance comprise entre 3 mètres et 20 mètres d'une limite séparative, la pose d'éléments techniques venant limiter les émissions sonores (pose d'un silencieux, écran anti-bruit, capotage) devront être prévus.
- Les ventilateurs ou autre élément générateur des émissions sonores ne devront pas être orientés vers les habitations proches.

Les balcons et autres éléments en surplomb

Pour les secteurs AUa, AUi, AUr : non réglementé

Pour le secteur AUc : les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.

Clôtures et portails

Pour le secteur AUa : non réglementé.

Clôtures

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

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Pour le secteur AUc :

A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :

- D'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
- Ou d'un dispositif à claire-voie ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- Si la clôture comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité

technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail.

Pour le secteur AUi :

Les grillages non doublés d'une haie, de même que les brises-vue en plastique ou tissés sont à proscrire.

Pour le secteur AUr :

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- D'un muret avec parement pierre ou meulière, d'une hauteur maximum d'1 mètre ;
- OU d'une clôture plantée épaisse, prenant la forme d'une clôture simple torsion d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, doublé d'une haie ayant une épaisseur de 1m. La hauteur de cette haie est maîtrisable par l'habitant en fonction de ses besoins ;
- OU d'une clôture plantée fine, prenant la forme d'une clôture simple torsion d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, doublée de plantations de type grimpante.

Les matériaux d'aspect plastique, grillages non doublés d'une haie, de même que les traverses bois sont à proscrire.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

L'ensemble des dispositions concernant les clôtures 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.

Portails et portillons

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Il conviendra également de prévoir des passages pour la petite faune.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

Pour le secteur AUa, AUc, AUi : non règlementé.

Pour le secteur AUr : le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60% du lot considéré. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsque les constructions sont implantées autour d'un jardin de pluie, l'emprise au sol se calcule sur l'ensemble d'un îlot.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le détail du calcul et des coefficients par type de surface est décrit au lexique du règlement écrit.

Pour les secteurs AUa, AUi, AUr : non règlementé.

Pour le secteur AUc : le coefficient de biotope minimal est fixé à :

Destination	
Habitation	0,3
Commerce et activités de service	0,2
Equipped d'intérêt collectif et services publics	0,1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	0,4

- **Espace libre et plantations**

Pour le secteur AUa : non règlementé.

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres

Pour le secteur AUa, AUj, AUr : non règlementé.

Pour le secteur AUc : un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté. Si l'unité foncière ne dispose d'aucun espace de pleine-terre, la plantation se fera dans une fosse d'un volume de 9 m³ au minimum.

La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Les espaces de stationnement végétalisés et/ou engazonnés (de type evergreen) sont autorisés.

Pour le secteur AUi :

Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Les espaces libres des aires de stationnement doivent être arborés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements publics ou privés de plus de 500 m².

Les parkings de plus de 1500 m² devront être équipés d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de leur surface, sauf contrainte technique justifiée, en conformité avec l'article 40 de la loi ApER de 2023.

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vivres, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Une aire de livraison, mutualisée ou non avec d'autres usages en fonction des besoins de l'activité (parking...) doit obligatoirement être prévue sur l'emprise foncière de chaque projet.

Pour le secteur AUr :

En extérieur, un maximum d'une place imperméable par logement ou activité pourra être réalisé, les places restantes devant mobiliser un revêtement perméable. En cas de réalisation d'une seule place de stationnement, celle-ci pourra mobiliser un revêtement imperméable. Les aires de livraison ne sont pas concernées.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales

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

Le stationnement

Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

2 places de stationnement par logement minimum.

- 3 places de stationnement au-delà de 120 m² de surface de plancher
- 4 places de stationnement au-delà de 170 m² de surface de plancher

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de la deuxième place réalisée en extérieur cette dernière se devra d'être perméable.

Pour le secteur AUr :

- 2 places de stationnement minimum pour les T4 et T5
- 1,5 places de stationnement minimum pour les T3
- 1 place de stationnement minimum pour les T1 et T2

Pour le secteur AUc :

- Logements pour jeunes : 1 place pour 5 chambres minimum
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 4 chambres minimum

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- A moins de 500 mètres de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

Pour le secteur AUc : 1 place pour 100 m² de surface de plancher minimum.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce :

Pour le secteur AUc : 1 place pour 80 m² de surface de plancher minimum.

Pour le secteur AUi :

- 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher minimum.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation 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.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

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

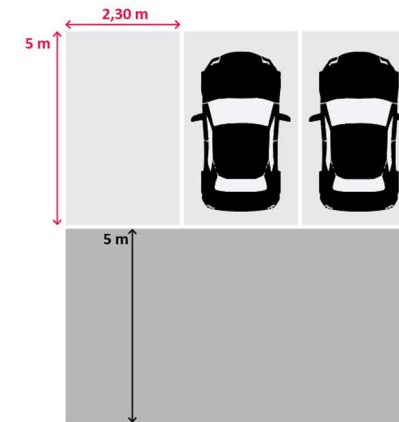
Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

Normes techniques

Pour le secteur AUc : non règlementé.

Pour les secteurs AUa, AUi, AUr : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.



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%.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premiers et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Obligation de stationnement des vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les secteurs AUa, AUi et AUr :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Au total, 2 places vélos par logements seront obligatoirement prévues.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les bâtiments à usage principal d'activité, commerces ou d'industrie, sera prévu *a minima* 1 place pour 10 employés
- Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu *a minima* 1 place pour 8 à 12 élèves

Pour le secteur AUc :

Pour toute construction (à partir de 3 logements* pour l'habitation), il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements :

- 1 m² par logement de type T1
- 1,5 m² par logement de type T2
- 2 m² par logement de type T3 et plus

Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées : 1 place par lit, sans être inférieure à 1 m²/place

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Etablissements d'enseignement :

- Ecoles élémentaires : 1 place pour 10 élèves
- Collèges et lycées : 1 place pour 5 élèves
- Universités et autre : 1 place pour 5 étudiants

Autre destination : Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements d'intérêt collectif : a minima une place pour dix employés ainsi que des places pour les visiteurs.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Pour le secteur AUi : la largeur d'emprise est de 5 mètres minimum.

Pour le secteur AUr : la largeur d'emprise est de 4 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement

de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Par ailleurs, conformément au SAGE de la Bièvre, Tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m² doit viser le «zéro rejet d'eaux pluviales». Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe de «zéro rejet» exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Des arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement, de mettre en œuvre de solutions permettant de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration de l'eau, et de réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générée.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers ou de point(s) d'apport(s) volontaire(s) nécessaire(s) à l'organisation de la collecte doit être réalisé(s) à l'intérieur de la construction.

Pour le secteur AUc : les constructions doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s’y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l’espace public.

Défense incendie

Les opérations d’ensemble devront disposer d’une défense incendie suffisante. En l’absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d’une démarche respectueuse de l’environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d’autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l’espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d’un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s’avérerait impossible, leur implantation fera l’objet d’une intégration paysagère étudiée.

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

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

Pour toute construction, la recherche d’une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l’utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L’emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L’intégration de dispositifs destinés à récupérer l’énergie ou à produire de l’énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d’énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l’occasion de travaux sur le bâti existant.

L’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Pour le secteur AUc : Pour les bâtiments collectifs d’habitation, au sens de l’arrêté du 26 octobre 2010 relatif à la réglementation thermique 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio}^* < B_{bio}^* \text{ max} - 30 \%$

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio}^* < B_{bio}^* \text{ max} - 20 \%$

*Référence RT 2012

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

A : zone agricole

La zone A s'étend sur la majeure partie du territoire correspond à tous les espaces cultivés aujourd'hui.

La zone A est dédiée à l'activité agricole et la constructibilité y est encadrée afin de permettre aux exploitations d'évoluer, ou à des exploitations nouvelles de s'installer, tout en préservant le paysage et l'activité agricole.

Pour les fermes en zone Af, certains bâtiments agricoles sont identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, qui autorise un changement d'affectation du bâti.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(2)	
	Hébergement		(2)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		Af	X
	Restauration		Af	X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Af	X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		Af	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Af	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		Af	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à des impératifs de fonctionnement d'une exploitation agricole ou à l'activité agricole professionnelle et leurs annexes

(2) Les constructions nouvelles à destination d'habitation et/ou d'hébergements dès lors qu'elles sont implantées à proximité du siège d'exploitation ;

Pour l'ensemble de la zone : les constructions et installations à condition d'être strictement nécessaires 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

Pour l'ensemble de la zone : 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

Pour l'ensemble de la zone : les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires au logement des exploitants et des personnes assurant le fonctionnement des activités agricoles. L'habitation doit être implantée, en priorité, en continuité des constructions existantes ou à défaut à proximité immédiate de l'exploitation afin d'éviter le mitage.

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination, non liée à une activité agricole, est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel elles se situent.

Pour l'ensemble de la zone : les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont autorisés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A l'intérieur du secteur A et Af, est autorisé le changement de destination en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes identifiées en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Par ailleurs, une partie de la zone A est concernée par le périmètre de la zone de danger liée au CEA. Des restrictions à l'utilisation des sols existent à l'intérieur des secteurs concernés, délimités sur les plans de zonage, tant que cette servitude est maintenue. Les effets de cette servitude sont mentionnés dans les annexes du PLU.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Règle générale

Dans la zone A, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

A l'intérieur du secteur Af, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières

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.

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 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.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

Règle générale

Dans la zone A, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

A l'intérieur du secteur Af, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Dispositions particulières

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.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles pour l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 3,5 mètres de la façade en vis-à-vis.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

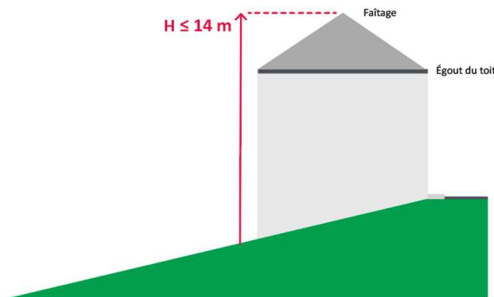
Non réglementé.

- Hauteur des constructions

Définition

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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point le plus bas du terrain.



Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...). Tous les autres éléments techniques doivent être inclus dans le calcul.

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au point le plus haut. Pour l'infrastructure du réseau de transport du Grand Paris, la hauteur n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

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

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règle générale

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.

- Façades

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

A l'intérieur du secteur Af, les matériaux type enduit, pierre naturelle et pierre de parement sont à favoriser, quand les matériaux d'aspect bois, PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à proscrire.

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

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

- **Toitures**

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

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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 interdit.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à la construction.

A l'intérieur du secteur Af, les toitures favoriseront les matériaux comme l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique. Sont toutefois interdits la tôle ondulée, la tuile PVC, la chaume, et le bois.

- **Éléments techniques**

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les édicules et gaines techniques

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

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

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes sont autorisées sur les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les antennes relais

Les antennes relais sont interdites dans l'ensemble de la zone A et du sous-secteur Af.

Les panneaux photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;

- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

- **Clôtures**

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. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

Non règlementé.

- **Espace libre et plantations**

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Aires de stationnement

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 les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

En extérieur, un maximum d'une place imperméable par logement ou activité pourra être réalisé, les places restantes devant mobiliser un revêtement perméable. En cas de réalisation d'une seule place de stationnement, celle-ci pourra mobiliser un revêtement imperméable. Les aires de livraison ne sont pas concernées.

Essences végétales

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

Le stationnement

Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en

dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée
- Qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Les places 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 :

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

Pour les constructions et installation 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.

Obligation de stationnement des vélos

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les constructions destinées aux logements étudiants et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments à usage principal d'activité, commerces ou d'industrie, sera prévu a minima 1 place pour 10 employés

Pour les constructions à usage d'activités scolaires, sera prévu a minima 1 place pour 8 à 12 élèves

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 5 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisée lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Zone N

N : zone naturelle

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, doivent être préservés (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

Décomposition et sous-zones

Elle comprend les espaces suivants : les étangs de Saclay et leurs abords boisés, les rigoles du plateau, la lisière de Corbeville, l'étang d'Orsigny et la partie du bois de Chauveaux sur le territoire (Nord du Val d'Albian).

- Na : société SODEXTRA et station-service
- Nb : franges du bourg
- Nc : Nord de la ZAC du Quartier de l'école Polytechnique et projet du secteur de Corbeville
- Nd : pavillons remarquables (pavillon du roi, pavillons du garde rigole)
- Ng : partie du golf de Saint-Marc sur le territoire

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.

Les tableaux suivants précisent les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite des tableaux selon les numéros indiqués.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		Nc	X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Pour l'ensemble de la zone : les constructions, ouvrages ou travaux liés aux laboratoires d'observation, équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, par exemple postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre l'incendie ou de protection contre les inondations ;

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 autorisés notamment les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre de procédé de renaturation, sans limitation de hauteur ou de profondeur. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernées par cette condition.

A l'intérieur du secteur Na uniquement, sont autorisés les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires aux installations existantes dans la zone à la date d'approbation du présent règlement ou permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention...) ;

A l'intérieur des secteurs Nb et N* uniquement, sont autorisés les ouvrages, installations à condition d'être nécessaires à l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs pour enfants ;

A l'intérieur du secteur Nc uniquement, sont autorisés les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation des installations dans le cadre de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, soit des équipements sportifs, et du projet du secteur de Corbeville. Sont également compris les pylônes d'antennes relais pour la téléphonie mobile, les ouvrages liés à la gestion des déchets, unités de production d'énergie, affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre de procédé de renaturation, sans limitation de hauteur ou de profondeur... Les édifices liés à l'exploitation des équipements précités seront autorisés. ;

A l'intérieur du secteur Nd uniquement, sont autorisés les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires à la préservation et la mise en valeur du pavillon du Roi et des pavillons du garde rigole ;

A l'intérieur du secteur Ng uniquement, sont autorisés les ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement du golf de Saint-Marc.

Par ailleurs, une partie de la zone N est concernée par le périmètre de la zone de danger liée au CEA. Des restrictions à l'utilisation des sols existent à l'intérieur des secteurs concernés, délimités sur les plans de zonage, tant que cette servitude est maintenue. Les effets de cette servitude sont mentionnés dans les annexes du PLU.

A l'intérieur des secteurs N, Nc et Nd, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont autorisés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées

Volumétrie et implantation des constructions

- **Règle générale**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Règle générale

Secteur Na : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Secteur Nb : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur Nc : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur Nd : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur Ng : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières

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.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

Règle générale

Secteur Na : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Secteur Nb : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur Nc : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur Nd : Les installations et constructions autorisées sous conditions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur Ng : Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières

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.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

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

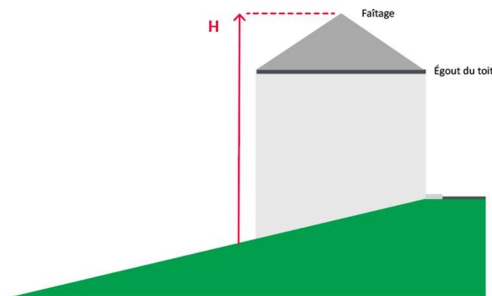
Il n'est pas fixé de règle.

- **Hauteur des constructions**

Définition

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.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au point du terrain le plus bas.



Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...). Tous les autres éléments techniques doivent être inclus dans le calcul.

- A l'intérieur du secteur Na uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut.
- A l'intérieur du secteur Nb uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut.
- A l'intérieur du secteur Nc uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut, sauf les ouvrages techniques et autres superstructures liées au service public et à l'intérêt collectif. La hauteur des antennes-relais est limitée à 35 m.
- A l'intérieur du secteur Nd uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder celle existante à la date d'approbation du présent règlement.
- A l'intérieur du secteur Ng uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

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.

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.

- **Façades**

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

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

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

- **Toitures**

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

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse 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 interdit.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Éléments techniques**

De manière générale, les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les édicules et gaines techniques

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

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

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public, sauf dans le secteur Nc. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes sont autorisées sur les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les antennes relais

Secteur Na : Les antennes relais doivent être intégrées au maximum dans le paysage et l'architecture environnante.

Elles ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des zones d'habitation. Cette distance peut être augmentée en fonction des caractéristiques du site et des éventuelles nuisances visuelles et sonores.

La hauteur des antennes relais ne doit pas dépasser 12 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, sauf dérogation exceptionnelle.

Tout projet d'installation d'antenne relais doit être accompagné d'une étude d'impact visuel et environnemental. Cette étude doit démontrer que l'implantation ne porte pas atteinte au caractère du site et respecte les exigences de protection de la santé publique.

Ailleurs dans la zone N et ses sous-secteurs : les antennes relais sont interdites.

• Clôtures

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. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux. La végétation de ces clôtures sera réalisée avec des essences de l'écosystème local.

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans un souci de préserver les continuités écologiques et d'harmoniser les documents d'urbanisme avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'engrillagement des

espaces naturels, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations doivent être conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma directeur de la région d'Île-de-France.

A l'intérieur du secteur Nc :

- Les clôtures constituées d'une grille en serrurerie ou d'un muret sont autorisées
- La hauteur totale de la clôture en limite de parcelle ne peut excéder 2 mètres, et celle des murets est limitée à 1 mètre.

Pour l'ensemble de la zone 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. Toutefois la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 3,20 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

Secteur Na : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%

Secteur Nb : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 2%

Secteur Nc : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie totale du secteur Nc.

Secteur Nd : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement.

Secteur Ng : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 1%.

- **Espace libre et plantations**

Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Espaces paysagers

Les aménagements de la zone Nc devront être réalisés de manière à limiter leur impact sur l'environnement naturel.

Essences végétales

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

Aires de stationnement

En extérieur, un maximum d'une place imperméable par logement ou activité pourra être réalisé, les places restantes devant mobiliser un revêtement perméable. En cas de réalisation d'une seule place de stationnement, celle-ci pourra mobiliser un revêtement imperméable. Les aires de livraison ne sont pas concernées.

Le stationnement

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

Il n'est pas fixé de règle.

Obligation de stationnement des vélos

Non réglementé

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 5 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Desserte par les réseaux

Règle générale

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune (0,7 l/s/ha pluie de retour 50 ans).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

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

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

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

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

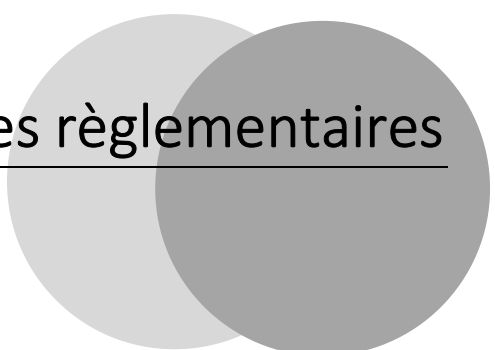
Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée dans le respect des prescriptions du CRAUPE. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



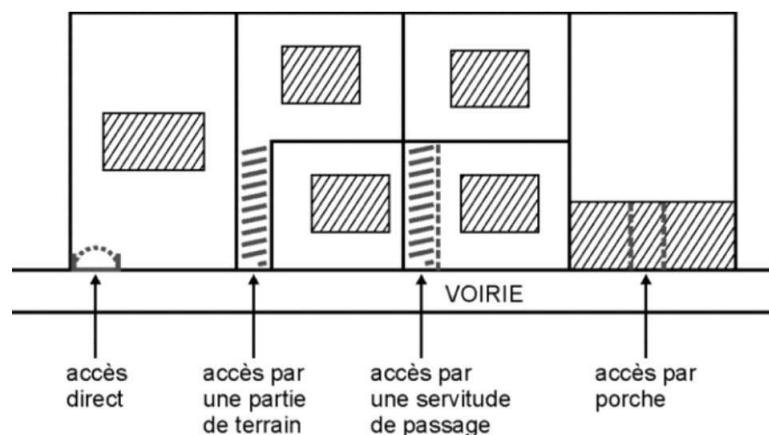
Annexes réglementaires

GLOSSAIRE

A

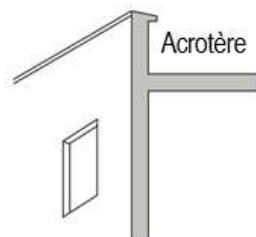
Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.



Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

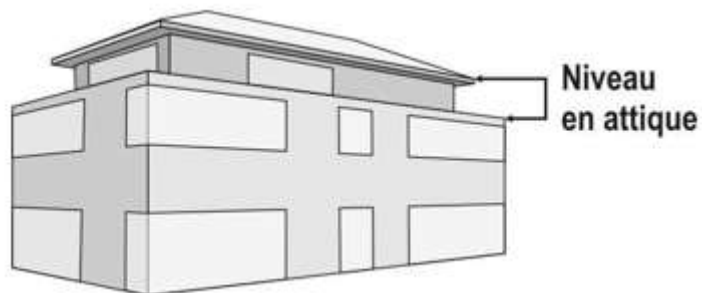
- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe

Les annexes constituent des locaux accessoires et non une extension* de la construction principale, Elles présentent de faibles dimensions par rapport à celle-ci. Elles peuvent être contiguës ou séparées de la construction principale.

Attique

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.



Auvent

Petit toit en saillie du volume principal de la construction et ne reposant pas sur des piliers

B

Baie

L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies* :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou en verre définitivement translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière.

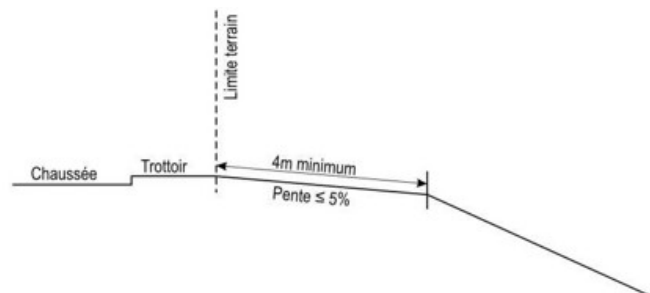
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : surface écoaménageable = (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + ... + (surface de type N × coef. N).

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Surface imperméable	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation	0
Surface semi-perméable	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation	0,2
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation – ex des dalles gazon	0,3
Espace vert en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore	1
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation extensive, épaisseur de terre végétale comprise entre 3 et 15 cm	0,2 (+0,1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation semi-intensive : épaisseur de terre végétale entre 15 et 30 cm, végétalisation par graminées et vivaces	0,4 (+0,1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 30 à 50 cm, végétalisation par graminées, vivaces et arbustes	0,6 (+0,1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 50 à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	0,65 (+0,1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	0,7 (+0,1 si en RDC*)
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles en hydroponie jusqu'à 10 m	0,2
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles à l'aide de plantes grimpantes jusqu'à 10 m	0,4

Conditions d'accès aux voies de desserte : Débouché sur voie

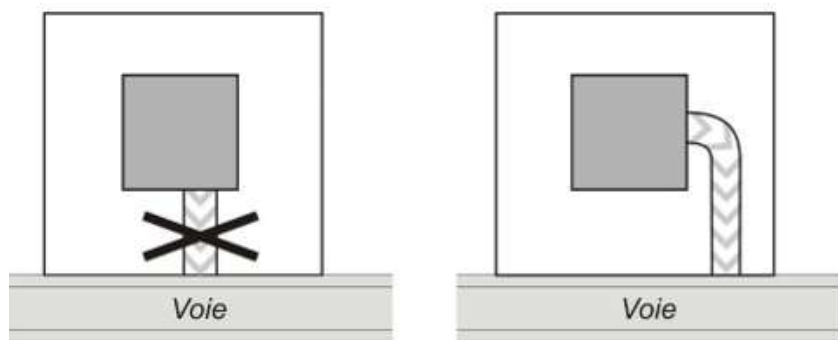
Les débouchés des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.



Conditions d'accès aux voies de desserte : Accès depuis l'espace public

Les accès directs* aux garages ou parkings en sous-sol sont interdits. Cet accès doit s'effectuer :

- soit sur une façade ou pignon latéral (perpendiculaire à la voie),
- soit par la façade ou le pignon arrière (opposé à la voie).



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Destinations et sous-destination des bâtiments (décret du 22 mars 2023)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^{er} de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surfaces de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° 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, ou qu'une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.

- La sous-destination « lieu de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

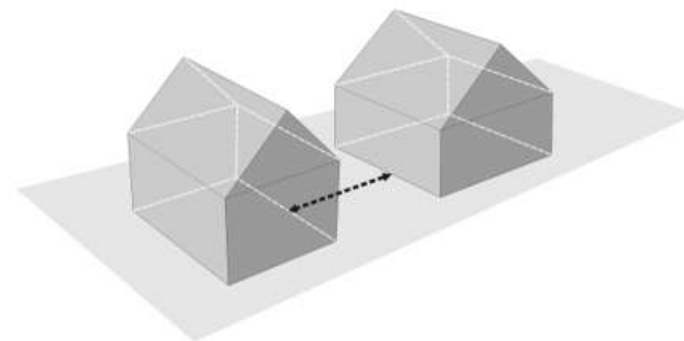
La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

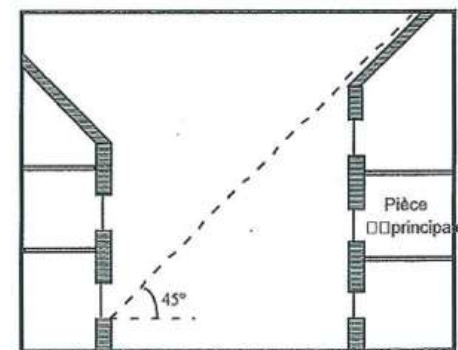
Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche

de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments architecturaux et/ou de modénature, les balcons, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties enterrées de la construction.



Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.



E

Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise* au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise* au sol est le rapport entre cette emprise* de la construction et la surface du terrain. Seuls les balcons sont exclus de ce calcul de l'emprise au sol.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Espace vert de pleine terre

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

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasse, piscines, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, y compris perméable ou en evergreen, les rampes d'accès aux sous-sols.

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

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical en surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique et présente un lien fonctionnel.

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones A et N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

Façade

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du sol naturel.

G

Gabarit

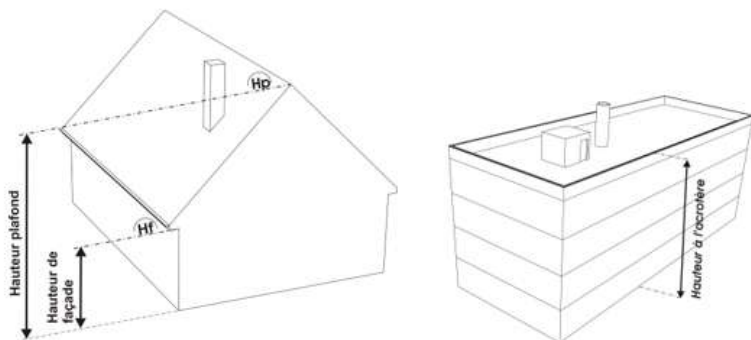
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

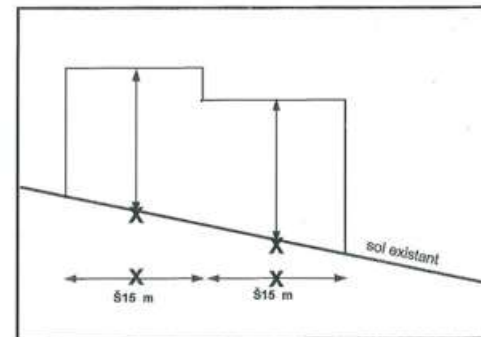
Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison : la



disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur des constructions sur terrain en pente

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



Hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction à compter du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout du toit.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sont exclus de ce calcul les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières du terrain (article de la zone UC)

Les conditions d'implantation de la construction en limite arrière sont différentes en fonction de la localisation de cette dernière

Cas 1 : Si la limite arrière du terrain est située à 20 mètres au plus de l'alignement de la voie, la construction peut alors s'implanter jusqu'à la limite séparative dans la limite des hauteurs maximum fixées au sein du règlement.

Cas 2 : Si la limite arrière du terrain par rapport à l'alignement de la voie est située au-delà de 20 mètres alors la construction ne peut pas s'implanter en limite arrière du terrain.

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

Jardin

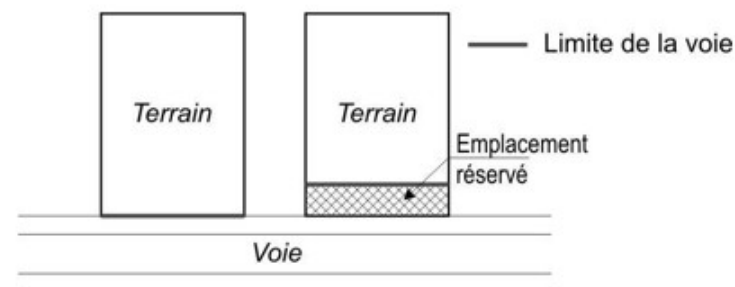
Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'emprise d'une voie, place, publique ou privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

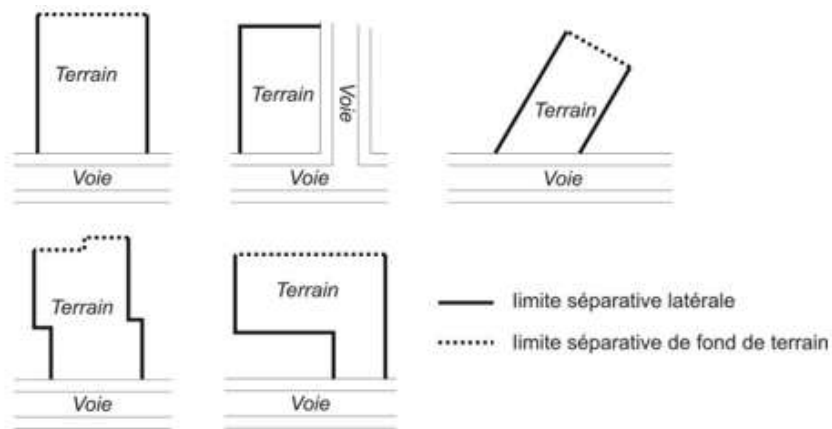


Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites séparatives sont constituées des limites du terrain avec un autre terrain :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné uniquement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



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.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures,

P

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Places commandées

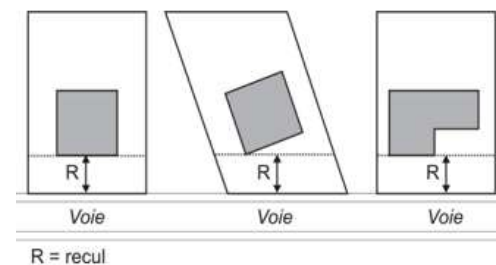
Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

R

Recul

Le recul correspond à la distance la plus courte qui sépare la limite de voie* de la façade ou partie de façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies limitées aux balcons, auvents, perrons ou éléments de modénatures en relief.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie*.



Retrait et mode de calcul

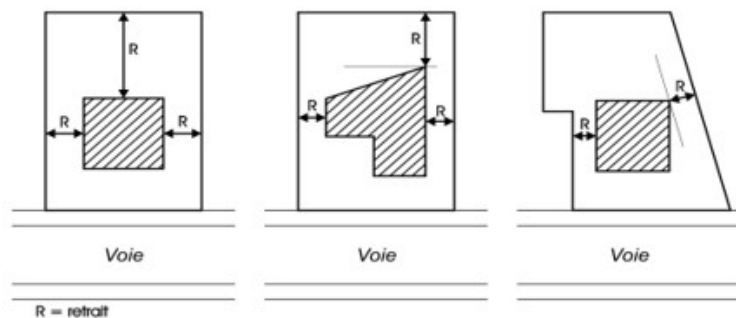
Le retrait est la distance comptée en tous points de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout

élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

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

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...



Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T

Teinte dominante et secondaire

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

Voie de desserte

La voie de desserte* est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient de statut public ou privé.

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.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

PALETTE VÉGÉTALE

Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

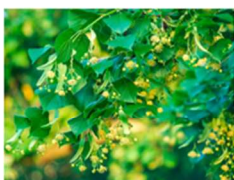
Palette végétale :

Les espèces présentées constituent un échantillon des plantes à favoriser sur la commune. Les changements climatiques à l'œuvre nécessitent de reconsidérer régulièrement les espèces dites « locales » et adaptées à une région. Il est à préciser cependant qu'au regard des changements climatiques que nous connaissons aujourd'hui, il convient d'adapter les espèces à l'évolution du milieu dans lesquelles elles sont implantées.

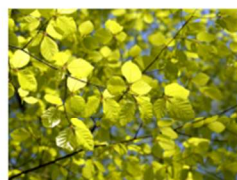
L'agence Régional de la Biodiversité (ARB) de la région Ile de France a développé de nombreux guides qui permettent d'accompagner et de conseiller sur l'intégration du végétal en ville, la limitation de l'artificialisation des sols, la renaturation, etc... Ces guides sont autant d'éléments sur lesquels s'appuyer pour intégrer le végétal en ville.

On privilégiera une approche tenant compte de la saisonnalité des plantes afin d'animer le paysage urbain selon chaque temps de l'année (feuillage caduc ou persistant, floraisons, etc...)

Les arbres et arbustes



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Hêtre
Fagus sylvatica



Chêne pédoncule
Quercus robur



Genêt à balai
Cytisus scoparius



Groseiller rouge
Ribes rubrum



Bourgène
Frangula alnus



Houx
Ilex aquifolium

Les milieux humides



Epilobe Hérisse
Epilobium hirsutum



Reine des prés
Filipendula ulmaria



Succise des prés
Succisa pratensis



Grande consoude
Symphytum officinale



Saule blanc
Salix alba



Angélique sauvage
Angelica sylvestris



Osier des vanniers
Salix viminalis

Palette spécifique pour les haies



Charme
Carpinus betulus



Erable champêtre
Acer campestre



Noisetier
Corylus avellana



Cornouiller mâle
Cornus mas



Prunelier
Prunus spinosa



Aubépine monogyne
Crataegus monoqyna



Viorne obier
Viburnum opulus

Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

Espèces invasives à éviter :

Les espèces présentées constituent un échantillon des plantes à éviter sur la commune.

Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) a développé une liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France. D'après Thévenot 2010, une plante invasive est une espèce naturalisée d'un territoire qui, par sa prolifération dans un milieu naturel ou semi-naturel, y produit des changements significatifs de comportement, de structure ou de fonctionnement des écosystèmes. Ce document permet de faire une sélection responsable des végétaux plantés afin de protéger les écosystèmes en évitant des effets néfastes sur la biodiversité.

Espèces exotiques envahissantes avérées : largement implantées et émergentes



Robinier faux-acacia
Robinia pseudoacacia



Vigne-vierge commune
Parthenocissus inserta



Cytise faux-ébinier
Laburnum anagyroides



Erable negundo
Acer negundo



Rhododendron des parcs
Rhododendron ponticum



Ailante glanduleux
Ailanthus altissima



Sainfoin d'Espagne
Galega officinalis

Espèces exotiques envahissantes potentielles : largement implantées



Raisin d'Amérique
Phytolacca americana



Mahonia faux-houx
Berberis aquifolium Pursh



Symphorine à fruits blancs
Symphoricarpos albus



Vergerette annuelle
Erigeron annuus



Buddleia du père David
Buddleja davidii Franch



Lyciet commun
Lycium barbarum



Laurier-cerise
Prunus laurocerasus

Espèces exotiques envahissantes potentielles : liste d'alerte d'espèces absentes ou émergentes



Herbe à la ouate
Asclepias syriaca



Cornouiller soyeux
Cornus sericea



Cotonéaster horizontal
Cotoneaster horizontalis



Chèvre feuille du Japon
Lonicera japonica Thunb



Sumac hérissé
Rhus typhina



Noyer du Causase
Pterocarya fraxinifolia



Renouée du Turkestan
Fallopia baldschuanica

