



Plan Local d'Urbanisme de Saulx-les-Chartreux

Pièce 4.1 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :



Sommaire

SOMMAIRE	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 – Champs d’application	5
Article 2 – Portée du règlement a l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	5
Article 3 – Adaptations mineures	6
Article 4 – Division du territoire en zones	6
Article 5 – Réglementation portant sur les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel	6
Article 6 – Réglementations relatives aux autres éléments du règlement graphique	9
Article 7 - Dispositions communes relatives aux risques et aux nuisances	10
Article 8 - Dispositions communes relatives aux aires de stationnement	11
Article 9 – Structure du règlement	11
TITRE 2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONES	13
REGLEMENT DE LA ZONE UA	14
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	14
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Chapitre 3 - Équipement et réseaux	26
REGLEMENT DE LA ZONE UB	31
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	31
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Chapitre 3 - Équipement et réseaux	43
REGLEMENT DE LA ZONE UC	47
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	47
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49

Chapitre 3 - Équipement et réseaux _____	59
REGLEMENT DE LA ZONE UD _____	63
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____	63
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	65
Chapitre 3 - Équipement et réseaux _____	76
REGLEMENT DE LA ZONE UE _____	80
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____	80
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	82
Chapitre 3 - Équipement et réseaux _____	91
REGLEMENT DE LA ZONE UZ _____	95
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____	95
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	97
Chapitre 3 - Équipement et réseaux _____	107
REGLEMENT DE LA ZONE N _____	112
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____	112
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	114
Chapitre 3 - Équipement et réseaux _____	119
REGLEMENT DE LA ZONE A _____	123
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____	123
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	126
Chapitre 3 - Équipement et réseaux _____	131
TITRE 3 - ANNEXES _____	135
LEXIQUE _____	136
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES _____	141
DISPOSITIONS POUR LES COURS RURALES IDENTIFIEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE _____	142
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS _____	173

Titre 1 - Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

Les articles L 111.6 à L 111.10 relatif aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Nature des sols

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci, à l'exception des travaux de rénovation ayant pour objectif une amélioration des qualités énergétiques ou environnementales du bâti et à condition que ces travaux améliorent ou ne dénaturent pas la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé selon 4 catégories :

- Zones urbaines qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
- Zones agricoles, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques.
- Zones naturelles et forestières repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...).

Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ; c..) ou un chiffre.

ARTICLE 5 – REGLEMENTATION PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1, L.113-2 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, et sont soumis aux dispositions de l'article R. 151-31-1 de ce même Code.

Lisière de forêt (des massifs forestiers de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF-E) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones de protection mentionnées sur le règlement graphique (Pièce n°4.2) comme marges de protection des lisières de bois et forêts :

En dehors des Sites Urbains Constitués :

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière, à l'exception des constructions mentionnées dans les outils réglementaires du SDRIF-E (Orientation réglementaire n°19) :

« Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :

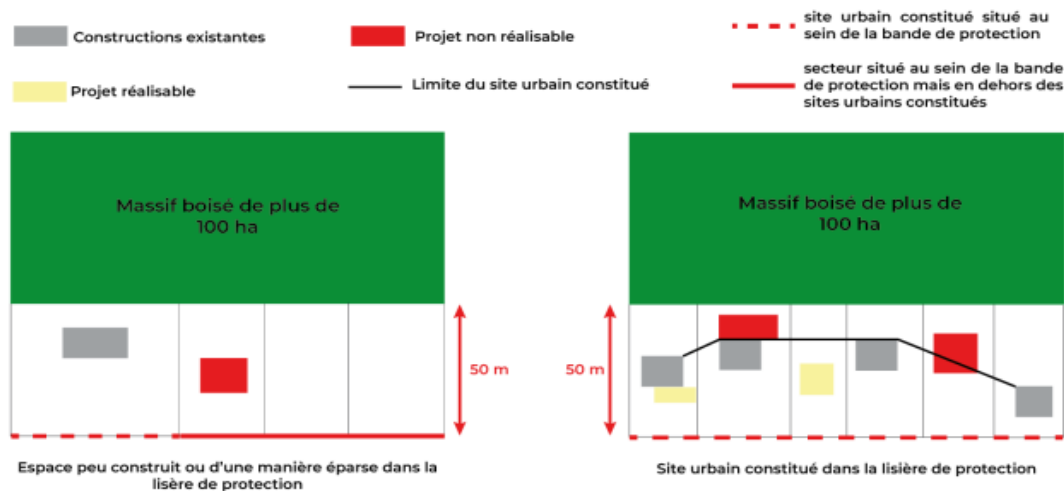
- l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération. »

Toutes les constructions à l'intérieur de cette bande doivent être refusées lorsqu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif boisé.

À l'intérieur des Sites Urbains Constitués :

Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions sont organisées le long d'une trame viaire. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de l'examen de chaque projet.

Les constructions sont autorisées au sein des SUC. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celles des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif.



Dans les deux cas (dans et hors des sites urbains constitués), les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, ces extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois feront l'objet d'une lecture au cas par cas afin de ne pas aggraver l'impact des constructions sur la lisière du massif forestier.

[Haies à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme](#)

Un alignement de haie est identifié au règlement graphique en zone UD. Celle-ci doit être préservée voire renforcée.

Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Cette disposition s'ajoute aux protections des haies édictées dans le règlement des zones A et N.

Il est à noter que, conformément à l'article L.350-3 du Code de l'Environnement, tous les arbres d'alignement bordant une voie ouverte à la circulation au public bénéficient d'un statut protégé.

Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides avérées repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoisement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
- l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Dans les zones humides dites « de classe B » identifiées par la DRIEAT et annexées au Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5.1), tout projet d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de caractérisation et le cas échéant de mise en place des mesures ERC - Éviter, Réduire, Compenser.

Cours rurales à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique du PLU identifie, au sein du cœur urbain de la commune, des cours rurales dont les caractéristiques patrimoniales ont été jugées suffisantes pour y adjoindre des protections particulières.

Les réglementations associées à chacune de ces cours rurales sont recensées en annexe du présent règlement (« Dispositions pour les cours rurales identifiées au règlement graphique ») et doivent être respectées pour tout projet de construction ou d'aménagement les impactant.

Patrimoine vernaculaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie des éléments bâtis à protéger en raison de leur caractère patrimonial, qui participe à la qualité urbaine, architecturale et historique de la commune.

- La démolition des éléments de patrimoine bâti est interdite (sauf pour motifs liés à la sécurité publique).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions du bâtiment et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

ARTICLE 6 - REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX AUTRES ELEMENTS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

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

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

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

Périmètre d'implantation commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre d'implantation commerciale identifié au règlement graphique, la transformation de locaux commerciaux existants à date d'approbation du présent règlement en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail, restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite.

Périmètre d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Orly au titre de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme

L'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2012 a approuvé le nouveau Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Orly. A ce titre, la commune de Saulx-les-Chartreux est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire, auquel tout porteur de projet est tenu de se référer.

Secteurs de plan masse côté en trois dimensions au titre de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de Plan masses dont les périmètres sont identifiés en annexe du présent règlement (Pièce 4.1.1). Les dispositions du plan masse priment sur les règles de la zone concernée.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « Construire en terrain argileux », figurant en annexe du présent PLU (pièce 5.3a).

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- Le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Ce document est joint en annexe du présent PLU (pièce 5.10).

Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du Code du patrimoine).

Risque inondation

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce 5.9 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.

Protection des cours d'eau

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'Environnement, aucun bien immobilier (habitation, mur, abri etc.) ne pourra être construit à moins de 6 mètres des bords des cours d'eau, pris soit à partir du haut de la berge si elle est nue soit à partir des arbres et plantations existantes le long de la berge.

Essences locales dans les nouveaux projets d'aménagement

Dans les nouveaux projets d'aménagement, l'utilisation d'essences locales pour les plantations est obligatoire. Cette recommandation peut être suivie en se basant sur le guide « Les plantations dans les Espaces Naturels Sensibles en Essonne » publié par le département de l'Essonne et disponible en annexe du présent règlement PLU (pièce 4.1.2).

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Toutes les eaux de ruissellement des voiries et parkings extérieurs devront être à minima dirigées vers des espaces enherbés ou plantés en creux de type noues afin d'utiliser toutes les capacités du pouvoir auto épurateur du sol avant rejet en réseau si nécessaire.

Les projets devront respecter le règlement d'assainissement du SIAHVY et de la Communauté Paris-Saclay.

ARTICLE 9 - STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement de chacune des zones se structure en 3 chapitres déclinés en 8 parties :

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

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols.
2. Mixité fonctionnelle et sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions.
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (façade, toiture, ouverture, éléments techniques, clôtures et portails, performance énergétique, ...).
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (surface perméable, plantation, ...).
6. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées (accès et voirie).
8. Desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux de communication, autres réseaux, déchets, ...).

Titre 2 – Dispositions spécifiques par zones

Règlement de la zone UA

La zone UA correspond au centre urbain traditionnel.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	UA	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X Sous condition	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous condition	
	Restauration	X Sous condition	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X

Destination	Sous-destination	UA	
		Autorisée	Interdite
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous condition	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous condition	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous condition	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous condition	
	Équipements sportifs	X Sous condition	
	Lieux de culte	X Sous condition	
	Autres équipements recevant du public	X Sous condition	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie	X Sous condition	
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous condition	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles de types serres ou tunnels maraîchers.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que :

- o celles-ci soient compatibles par leur fonctionnement avec la proximité d'habitations ;
- o et qu'elles s'implantent dans le périmètre d'implantation commerciale identifié au règlement graphique.
- Les constructions à destination de restauration à condition :
 - o que celles-ci soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la fonction résidentielle de la zone et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.)
 - o que des dispositions soient prises afin de ne pas générer de nuisances (olfactives, visuelles, sonores, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public à condition :
 - o que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées) ;
 - o et, pour les constructions et installations à destination de lieux de culte, que celles-ci constituent une extension d'un lieu de culte existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'industrie (non ICPE) à condition que :
 - o Elles soient d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - o Et qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la proximité d'habitations.
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

1.3 Changement de destination des locaux commerciaux

Dans le périmètre d'implantation commerciale identifié au règlement graphique, la transformation de locaux commerciaux existants à date d'approbation du présent règlement en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail, restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Part des logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L.1515 du Code de l'Urbanisme

- Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :
 - 4 logements et moins, il n'est pas exigé de part minimale affectée aux logements sociaux ;
 - 5 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux. Le nombre de logements sera arrondi à l'échelle supérieure.

Lorsque l'unité foncière accueille déjà un ou plusieurs logements, le déclenchement de la production de logements aidés inclura ce(s) logement(s) déjà présent(s) dans le cas où ceux-ci seraient conservés lors de l'opération.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

3.1.2 Règles particulières

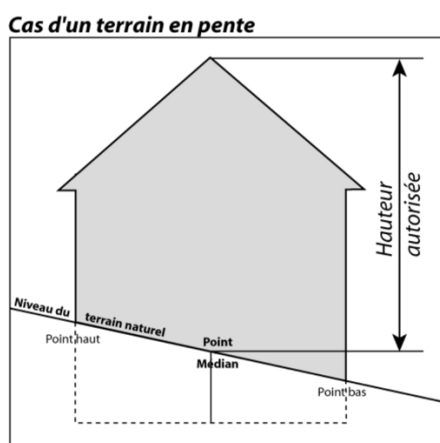
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m², dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 9m au point de l'égout du toit le plus haut et 12m au faitage.
- 9m au sommet de l'acrotère.



3.2.1 Dispositions particulières

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs

peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante. Dans le cadre du volet paysager des permis de construire, les documents fournis montreront clairement les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

La hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 2,5m maximum au faîtage et/ou à l'acrotère.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions sur rue doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées. Les constructions de second rang ne sont admises que si le premier rang sur rue est réalisé.

Des alignements particuliers peuvent être indiqués au plan de zonage et les constructions doivent alors les respecter.

3.3.2 Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt général et les abris de jardin peuvent être édifiés soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, auquel cas le retrait sera d'un minimum de 2 mètres.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.4.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées sur au minimum une limite latérale séparative.

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

Lorsque des bâtiments sont déjà implantés sur une parcelle voisine sur les limites latérales, la construction projetée doit s'appuyer à ces pignons.

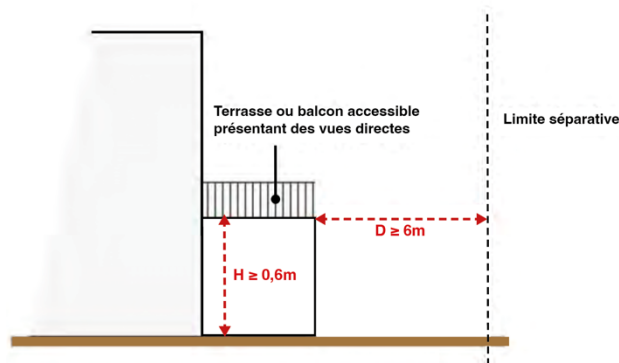
Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- 4,00 m minimum en cas de vue directe ;
- 2,50 m minimum en cas de mur aveugle.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les murs situés sur les limites séparatives doivent être aveugles.
- Si une terrasse accessible ou un balcon, situé à plus de 0,60 mètre du niveau du sol naturel, offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse ou de ce balcon à la limite séparative doit être au minimum de 6 mètres. Les pare-vues ne sont pas autorisés sur les terrasses accessibles ou les balcons.



Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

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

3.5.1 Règles générales

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades ;
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles.

Cette règle s'applique aussi lors de la mise en place d'une servitude de cour commune.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- entre deux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette règle s'applique aussi lors de la mise en place d'une servitude de cour commune.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

Dans le cadre d'un projet pour l'isolation thermique extérieure, aucun débord sur le domaine public ne sera accepté.

Dans le cas de bâtis en enfilade créant ainsi une homogénéité de traitement des façades, le projet ne devra pas engendrer une rupture dans l'alignement de ces façades pour ne pas perturber visuellement la perspective générale de la rue et des lieux avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité. Le blanc pur est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

Pour les constructions situées sur un terrain dont au moins l'une des limites constitue une limite avec la zone agricole (zone A) les enduits et autres revêtements de couleur blanche sont interdits.

Les abris de jardin doivent présenter un aspect bois.

4.2.2 Modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

4.2.3 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les portes et fenêtres, y compris les portes de garage, seront simples de conception et réalisées en bois ou en métal.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Pour les toitures en pente, les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays ou similaire d'aspect ;
- l'ardoise naturelle ;

- le zinc, le cuivre et le plomb ;
- le chaume ;

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en volées.

Les modes de couverture non traditionnels, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.

Est interdit l'emploi :

- de tôles galvanisées,
- de tôles ondulées (acier ou PVC),
- de plaques en fibres ciment.

4.3.2 Dispositions particulières

Les toitures terrasse sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

4.4.1 Dispositions générales

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

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, prévoiront des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra en bois ;
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
- de matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...) ;
- de matériaux nus lorsque ceux-ci sont destinés à être recouverts.

Les clôtures devront être de teintes sombres.

4.4.2 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas où la clôture contient un mur bahut, la hauteur de celui-ci doit être comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, et la clôture dans son ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

La conception des clôtures doit assurer leur continuité sur rue.

Les clôtures sont composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois, de teinte sombre et verticaux ;
- soit de murs pleins constitués de parpaing ou de panneaux en aluminium ou en PVC ;
- soit de haies doublées ou non de grillage à large maille.

4.4.3 En limites séparatives

En limite séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie.

Elles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Lorsqu'un grillage est choisi, celui-ci doit être à large maille afin de laisser passer la petite faune.

4.4.4 Dispositions particulières

En vis-à-vis des espaces agricoles (zones A et A1) et naturels (zone N), les clôtures doivent être constituées exclusivement d'une haie champêtre qui pourra être doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

4.4.5 Portails et portillons

Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail d'accès par terrain, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une largeur maximale de 6 mètres. Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail piéton par parcelle.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels que les volets. Les barreaudages seront verticaux.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble

de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;

- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc..) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

Dans la zone UA, au minimum 20% des espaces laissés libres de toute construction seront préservés en espaces de pleine terre.

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article UA6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m² de surface de plancher entamée, avec 1 place par logement au minimum - 1 place par logement aidé - Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert. - Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface Plancher inférieure à 50 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher commencée
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 55m² de surface de plancher commencée

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En vertu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les commerces et activités de services de plus de 500 m² de surface de plancher : a minima un emplacement pour 10 employés.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Pour toute opération conduisant à la création d'un logement : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 4,50 mètres sur toute sa longueur.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux terrains ou plus.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20,00 mètres de façade.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

Article UA8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 5 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur l'assiette foncière. Ce local doit :

- offrir une capacité suffisante pour le remisage des contenants ;
- être situé à un emplacement permettant le passage ordinaire des véhicules assurant les missions de service public ou d'intérêt général.

Règlement de la zone UB

La zone UB correspond aux secteurs de développement au contact du centre urbain traditionnel.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions du Secteur de Plan Masse annexé au présent règlement (pièce 4.1.1) ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	UB	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X Sous condition	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous condition	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sous condition	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X

Destination	Sous-destination	UB	
		Autorisée	Interdite
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous condition	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous condition	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous condition	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous condition	
	Équipements sportifs	X Sous condition	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Sous condition	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie	X Sous condition	
	Entrepôt		X
	Bureau	X Sous condition	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous condition	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles de types serres ou tunnels maraîchers.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public (sauf lieu de culte) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur

environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées).

- Les constructions à destination d'industrie (non ICPE) à condition que :
 - Elles soient d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - Et qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la proximité d'habitations.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau à condition qu'elles soient d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Part des logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L.1515 du Code de l'Urbanisme

- Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :
 - 4 logements et moins, il n'est pas exigé de part minimale affectée aux logements sociaux ;
 - 5 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux. Le nombre de logements sera arrondi à l'échelle supérieure.

Lorsque l'unité foncière accueille déjà un ou plusieurs logements, le déclenchement de la production de logements aidés inclura ce(s) logement(s) déjà présent(s) dans le cas où ceux-ci seraient conservés lors de l'opération.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

3.1.2 Règles particulières :

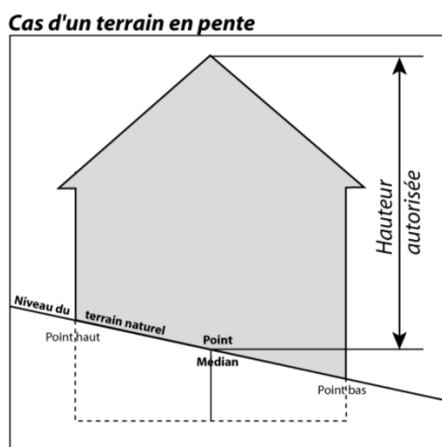
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m², dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 7,00 m au point de l'égout du toit le plus haut et 10,00 m au faîtage.
- 7,00 m au sommet de l'acrotère.



3.2.1 Dispositions particulières

- On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante. Dans le cadre du volet paysager des permis de construire, les documents fournis montreront clairement les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.
- La hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 2,50 m maximum au faîtage et/ou à l'acrotère.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m à partir du recul de 6,00m de l'alignement des voies publiques. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin, non visible depuis la rue.

3.3.2 Dispositions particulières

- Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la Surface de Plancher existante et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général qui peuvent être édifiés en retrait des voies publiques avec un minimum de 2,00m, et qui ne sont pas soumis à la limitation de la bande constructible de 20,00m.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales, en particulier lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en limite latérale sur la parcelle voisine ;
- sur les limites latérales pour les parcelles existantes de moins de 10,00 m de façade sur rue.

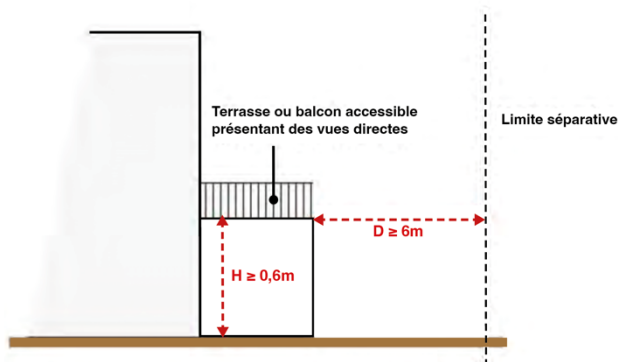
Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- 4,00 m minimum en cas de vue directe
- 2,50 m en cas de mur aveugle.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les murs situés sur les limites séparatives doivent être aveugles.
- Si une terrasse accessible ou un balcon, situé à plus de 0,60 mètre du niveau du sol naturel, offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse ou de ce balcon à la limite séparative doit être au minimum de 6 mètres. Les pare-vues ne sont pas autorisés sur les terrasses accessibles ou les balcons.



- Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 3,00 mètres de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée sur les deux limites séparatives, une extension est autorisée à l'arrière de la construction sur une des deux limites en respectant les distances de retrait en vis-à-vis de l'autre limite.

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades ;
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles.

Cette règle s'applique aussi lors de la mise en place d'une servitude de cour commune.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- entre deux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

Dans le cadre d'un projet pour l'isolation thermique extérieure, aucun débord sur le domaine public ne sera accepté.

Dans le cas de bâtis en enfilade créant ainsi une homogénéité de traitement des façades, le projet ne devra pas engendrer une rupture dans l'alignement de ces façades pour ne pas perturber visuellement la perspective générale de la rue et des lieux avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité. Le blanc pur est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

Pour les constructions situées sur un terrain dont au moins l'une des limites constitue une limite avec la zone agricole (zone A) les enduits et autres revêtements de couleur blanche sont interdits.

Les abris de jardin doivent présenter un aspect bois.

4.2.2 Modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

4.2.3 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Pour les toitures en pente, les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays ou similaire d'aspect ;
- l'ardoise naturelle ;
- le zinc, le cuivre et le plomb ;
- le chaume ;

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en volées.

Les modes de couverture non traditionnels, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.

Est interdit l'emploi :

- de tôles galvanisées,
- de tôles ondulées (acier ou PVC),
- de plaques en fibres ciment.

4.3.2 Dispositions particulières

Les toitures terrasse sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

4.4.1 Dispositions générales

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

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, prévoiront des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra en bois ;
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
- de matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...) ;
- de matériaux nus lorsque ceux-ci sont destinés à être recouverts.

Les clôtures devront être de teintes sombres.

4.4.2 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas où la clôture contient un mur bahut, la hauteur de celui-ci doit être comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, et la clôture dans son ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

La conception des clôtures doit assurer leur continuité sur rue.

Les clôtures sont composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois, de teinte sombre et verticaux ;
- soit de murs pleins constitués de parpaing ou de panneaux en aluminium ou en PVC ;
- soit de haies doublées ou non de grillage à large maille.

4.4.3 En limites séparatives

En limite séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie.

Elles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Lorsqu'un grillage est choisi, celui-ci doit être à large maille afin de laisser passer la petite faune.

4.4.4 Dispositions particulières

En vis-à-vis des espaces agricoles (zones A et A1) et naturels (zone N), les clôtures doivent être constituées exclusivement d'une haie champêtre qui pourra être doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

4.4.5 Portails et portillons

Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail d'accès par terrain, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une largeur maximale de 6 mètres. Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail piéton par parcelle.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels que les volets. Les barreaudages seront verticaux.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;
- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc..) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

Dans la zone UB, au minimum 30% du terrain seront préservés en espaces de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages techniques liés aux réseaux souterrains (de types transformateurs électriques, etc.).

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m² de surface de plancher entamée, avec 1 place par logement au minimum - 1 place par logement aidé - Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert. - Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface Plancher inférieure à 50 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
	Hébergement	- 1 place pour 3 logements
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place de stationnement pour 55m ² de surface de plancher commencée

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En vertu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Logement	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	- 1 emplacement pour 3 logements
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Pour toute opération conduisant à la création d'un logement : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 4,5 mètres sur toute sa longueur.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux terrains ou plus.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 mètres de façade.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »

(4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 5 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur l'assiette foncière. Ce local doit :

- offrir une capacité suffisante pour le remisage des contenants ;
- être situé à un emplacement permettant le passage ordinaire des véhicules assurant les missions de service public ou d'intérêt général.

Règlement de la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs développement périphérique diffus.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	UC	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X Sous condition	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous condition	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sous condition	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	

Destination	Sous-destination	UC	
		Autorisée	Interdite
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous condition	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous condition	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous condition	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous condition	
	Équipements sportifs	X Sous condition	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Sous condition	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X Sous condition	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous condition	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles de types serres ou tunnels maraîchers.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public (sauf lieu de culte) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur

environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées).

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau à condition qu'elles soient d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Part des logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L.1515 du Code de l'Urbanisme

- Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :
 - 4 logements et moins, il n'est pas exigé de part minimale affectée aux logements sociaux ;
 - 5 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux. Le nombre de logements sera arrondi à l'échelle supérieure.

Lorsque l'unité foncière accueille déjà un ou plusieurs logements, le déclenchement de la production de logements aidés inclura ce(s) logement(s) déjà présent(s) dans le cas où ceux-ci seraient conservés lors de l'opération.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

3.1.2 Règles particulières :

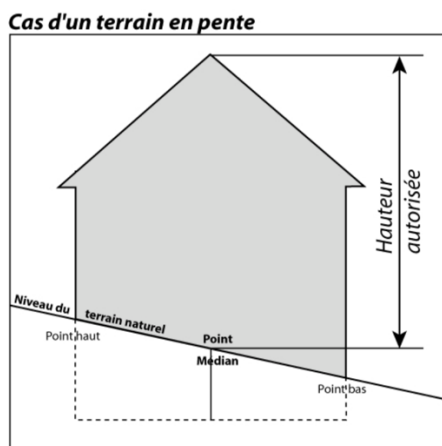
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m², dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partie du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 6 m au point de l'égout du toit le plus haut et 8 m au faîtage.
- 5 m au sommet de l'acrotère.



3.2.1 Dispositions particulières

- On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante. Dans le cadre du volet paysager des permis de construire, les documents fournis montreront clairement les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.
- La hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 2,5m maximum au faîtage et/ou à l'acrotère.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20 m à partir du recul de 6m de l'alignement des voies publiques. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin, non visible depuis la rue.

3.3.2 Dispositions particulières

- Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la Surface de Plancher existante et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général qui peuvent être édifiés en retrait des voies publiques avec un minimum de 2m, et qui ne sont pas soumis à la limitation de la bande constructible de 20m.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales, en particulier lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en limite latérale sur la parcelle voisine ;
- sur les limites latérales pour les parcelles existantes de moins de 10 m de façade sur rue.

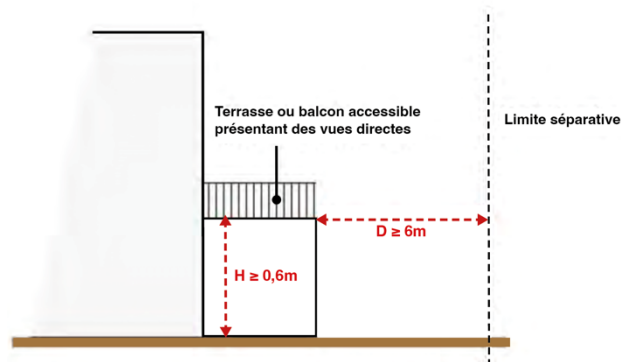
Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe
- 3,00 m en cas de mur aveugle.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les murs situés sur les limites séparatives doivent être aveugles.
- Si une terrasse accessible ou un balcon, situé à plus de 0,60 mètre du niveau du sol naturel, offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse ou de ce balcon à la limite séparative doit être au minimum de 6 mètres. Les pare-vues ne sont pas autorisés sur les terrasses accessibles ou les balcons.



- Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée sur les deux limites séparatives, une extension est autorisée à l'arrière de la construction sur une des deux limites en respectant les distances de retrait en vis-à-vis de l'autre limite.

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades ;
- 3,00 m minimum en cas de murs aveugles.

Cette règle s'applique aussi lors de la mise en place d'une servitude de cour commune.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- entre deux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

Dans le cadre d'un projet pour l'isolation thermique extérieure, aucun débord sur le domaine public ne sera accepté.

Dans le cas de bâtis en enfilade créant ainsi une homogénéité de traitement des façades, le projet ne devra pas engendrer une rupture dans l'alignement de ces façades pour ne pas perturber visuellement la perspective générale de la rue et des lieux avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité. Le blanc pur est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

Pour les constructions situées sur un terrain dont au moins l'une des limites constitue une limite avec la zone agricole (zone A) les enduits et autres revêtements de couleur blanche sont interdits.

Les abris de jardin doivent présenter un aspect bois.

4.2.2 Modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

4.2.3 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Pour les toitures en pente, les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays ou similaire d'aspect ;
- l'ardoise naturelle ;
- le zinc, le cuivre et le plomb ;
- le chaume ;

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en volées.

Est interdit l'emploi :

- de tôles galvanisées,
- de tôles ondulées (acier ou PVC),
- de plaques en fibres ciment.

4.3.2 Dispositions particulières

Les toitures terrasse sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

4.4.1 Dispositions générales

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

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, prévoiront des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;

- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra en bois ;
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
- de matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...) ;
- de matériaux nus lorsque ceux-ci sont destinés à être recouverts.

Les clôtures devront être de teintes sombres.

4.4.2 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas où la clôture contient un mur bahut, la hauteur de celui-ci doit être comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, et la clôture dans son ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

La conception des clôtures doit assurer leur continuité sur rue.

Les clôtures sont composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois, de teinte sombre et verticaux ;
- soit de murs pleins constitués de parpaing ou de panneaux en aluminium ou en PVC ;
- soit de haies doublées ou non de grillage à large maille.

4.4.3 En limites séparatives

En limite séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie.

Elles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Lorsqu'un grillage est choisi, celui-ci doit être à large maille afin de laisser passer la petite faune.

4.4.4 Dispositions particulières

En vis-à-vis des espaces agricoles (zones A et A1) et naturels (zone N), les clôtures doivent être constituées exclusivement d'une haie champêtre qui pourra être doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

4.4.5 Portails et portillons

Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail d'accès par terrain, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une largeur maximale de 6 mètres. Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail piéton par parcelle.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels que les volets. Les barreaudages seront verticaux.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;
- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc..) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

Dans la zone UC, au minimum 35% du terrain seront préservés en espaces de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article UC6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m² de surface de plancher entamée, avec 1 place par logement au minimum - 1 place par logement aidé - Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert. - Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface Plancher inférieure à 50 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
	Salles d'art et de spectacle	concernés.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En vertu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement pour 3 logements
Commerces et activités de services	Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> - 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Pour toute opération conduisant à la création d'un logement : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 4,5 mètres sur toute sa longueur.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux terrains ou plus.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 mètres de façade.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé

(débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 5 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur l'assiette foncière. Ce local doit :

- offrir une capacité suffisante pour le remisage des contenants ;
- être situé à un emplacement permettant le passage ordinaire des véhicules assurant les missions de service public ou d'intérêt général.

Règlement de la zone UD

La zone UD correspond au secteur du Rocher de Saulx. Elle comprend un sous-secteur UD1 correspondant au projet ITM 2.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UD1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	UD et UD1	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X Sous conditions	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sous conditions	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X

Destination	Sous-destination	UD et UD1	
		Autorisée	Interdite
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous conditions	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous conditions	
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles de types serres ou tunnels maraîchers.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher de 100 m² maximum.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public (sauf lieu de culte) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur

environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées).

- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

Article UD2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Part des logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L.1515 du Code de l'Urbanisme

Au sein du secteur UD :

Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :

- 4 logements et moins, il n'est pas exigé de part minimale affectée aux logements sociaux ;
- 5 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux. Le nombre de logements sera arrondi à l'échelle supérieure.

Lorsque l'unité foncière accueille déjà un ou plusieurs logements, le déclenchement de la production de logements aidés inclura ce(s) logement(s) déjà présent(s) dans le cas où ceux-ci seraient conservés lors de l'opération.

Au sein du secteur UD1 :

25% du nombre de logements réalisés à l'échelle du secteur doivent être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UD3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Dispositions générales

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

Au sein du secteur UD :

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UD1 :

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 35% de la superficie du terrain. Cette emprise au sol est calculée à l'échelle de chaque permis de construire.

3.1.2 Règles particulières :

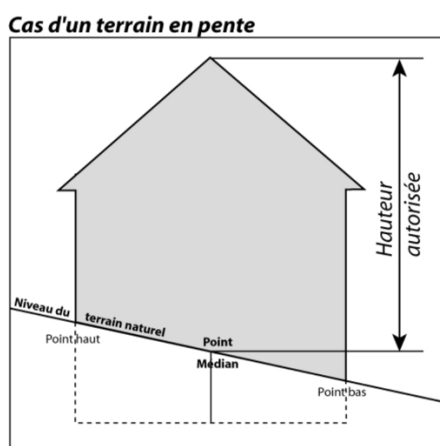
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m², dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 7,00 m au point de l'égout du toit le plus haut et 10,00 m au faîtage.
- 7,00 m au sommet de l'acrotère.



3.2.1 Dispositions particulières

- On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante. Dans le cadre du volet paysager des permis de construire, les documents fournis montreront clairement les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.
- La hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 2,5m maximum au faîtage et/ou à l'acrotère.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Au sein du secteur UD :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 25 m à partir du recul de 6 m de l'alignement des voies publiques. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin, non visible depuis la rue.

Au sein du secteur UD1 :

Les constructions et installations neuves ainsi que les extensions doivent être implantées en retrait de 6,00 m minimum des voies publiques ou en retrait de 3,00 m de l'alignement des voies privées.

3.3.2 Dispositions particulières

- Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la Surface de Plancher existante et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général qui peuvent être édifiés en retrait des voies publiques avec un minimum de 2m, et qui ne sont pas soumis à la limitation de la bande constructible de 20m.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Au sein du secteur UD :

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ;
- sur l'une des deux limites latérales.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe
- 2,50 m en cas de mur aveugle.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

Les demandes d'autorisations seront traitées par lot et non l'ensemble de l'assiette foncière.

Au sein du secteur UD1 :

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ;
- sur l'une des deux limites latérales ;
- sur les deux limites latérales.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

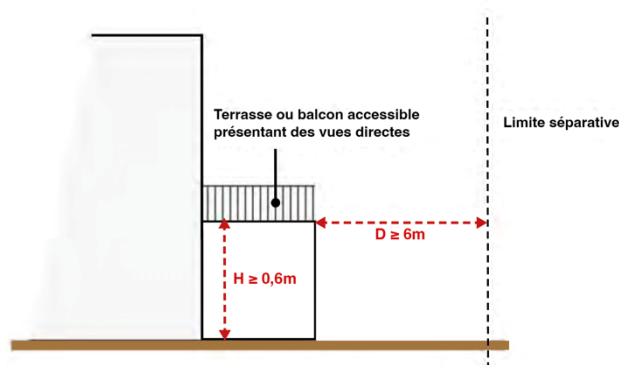
- 6,00 m minimum en cas de vue directe
- 4,50 m en cas de mur aveugle.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les murs situés sur les limites séparatives doivent être aveugles.
- Si une terrasse accessible ou un balcon, situé à plus de 0,60 mètre du niveau du sol naturel, offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse

ou de ce balcon à la limite séparative doit être au minimum de 6 mètres. Les pare-vues ne sont pas autorisés sur les terrasses accessibles ou les balcons.



- Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée sur les deux limites séparatives, une extension est autorisée à l'arrière de la construction sur une des deux limites en respectant les distances de retrait en vis-à-vis de l'autre limite.

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

Au sein du secteur UD :

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades ;
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles.

Cette règle s'applique aussi lors de la mise en place d'une servitude de cour commune.

Au sein du secteur UD1 :

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades ;
- 4,00 m minimum en cas de murs aveugles.

Cette règle s'applique aussi lors de la mise en place d'une servitude de cour commune.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;
- entre deux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m² ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité. Le blanc pur est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

Les abris de jardin doivent présenter un aspect bois.

4.2.2 Modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

4.2.3 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Pour les toitures en pente, les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays ou similaire d'aspect ;
- l'ardoise naturelle ;
- le zinc, le cuivre et le plomb ;
- le chaume ;

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en volées.

Est interdit l'emploi :

- de tôles galvanisées,
- de tôles ondulées (acier ou PVC),
- de plaques en fibres ciment.

4.3.2 Dispositions particulières

Les toitures terrasse sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

4.4.1 Dispositions générales

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

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, prévoiront des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra en bois ;
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
- de matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...) ;
- de matériaux nus lorsque ceux-ci sont destinés à être recouverts.

Les clôtures devront être de teintes sombres.

4.4.2 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas où la clôture contient un mur bahut, la hauteur de celui-ci doit être comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, et la clôture dans son ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

La conception des clôtures doit assurer leur continuité sur rue.

Les clôtures sont composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois, de teinte sombre et verticaux ;
- soit de murs pleins constitués de parpaing ou de panneaux en aluminium ou en PVC ;
- soit de haies doublées ou non de grillage à large maille.

4.4.3 En limites séparatives

En limite séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie.

Elles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Lorsqu'un grillage est choisi, celui-ci doit être à large maille afin de laisser passer la petite faune.

4.4.4 Dispositions particulières

En vis-à-vis des espaces agricoles (zones A et A1) et naturels (zone N), les clôtures doivent être constituées exclusivement d'une haie champêtre qui pourra être doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

4.4.5 Portails et portillons

Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail d'accès par terrain, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une largeur maximale de 6 mètres. Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail piéton par parcelle.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels que les volets. Les barreaudages seront verticaux.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble

de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;

- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc.) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article UD5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Dans l'ensemble de la zone UD et ses sous-secteurs, au moins 60% des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

Les haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées selon les principes édictés dans les dispositions générales du règlement.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

Dans l'ensemble de la zone UD et ses sous-secteurs, au minimum 30% du terrain seront préservés en espaces de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

5.3 Lisières de forêts

Se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement pour les règles de construction en bordure des espaces boisés de plus de 100 ha identifiés au règlement graphique

5.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article UD6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements individuels : 2 places par logement - Pour les logements collectifs : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec 1 place par logement minimum. - Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert. - Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface Plancher inférieure à 50 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire. - 1 place par logement aidé
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En vertu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement pour 3 logements
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux terrains ou plus.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 mètres de façade.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

Article UD8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut

de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de

10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 5 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur l'assiette foncière. Ce local doit :

- offrir une capacité suffisante pour le remisage des contenants ;
- être situé à un emplacement permettant le passage ordinaire des véhicules assurant les missions de service public ou d'intérêt général.

Règlement de la zone UE

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	UE	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X Sous conditions	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	

Destination	Sous-destination	UE	
		Autorisée	Interdite
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous conditions	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous conditions	
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile	X	
	Exploitation de carrières		X

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination de logement à condition que :
 - o Elles soient en lien avec l'activité économique présente sur l'unité foncière ;
 - o Et dans la limite d'un logement par unité foncière.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles

soient d'une surface de plancher supérieure à 100 m².

- Les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public (sauf lieu de culte) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées).
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée dans la zone UE.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

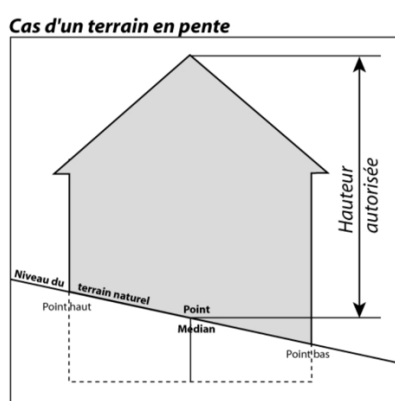
Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 12,00 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.



3.2.1 Dispositions particulières

- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.
- Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminée, pylônes etc.).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Les constructions et installations neuves ainsi que les extensions doivent être implantées en retrait de minimum 6,00 m des voies publiques ou privées de desserte interne des zones d'activités.

Les constructions et installations neuves ainsi que les extensions doivent être implantées en retrait de 10,00 m minimum des voies publiques ou privées.

3.3.2 Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général qui peuvent être édifiés en retrait des voies publiques avec un minimum de 2,00 m.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales.

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, en respectant une distance de 6,00 m par rapport à celles-ci.

Ce minimum s'applique également aux limites de fond de parcelle.

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

En zone UE, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'architecture utilisant des technologies en adéquation avec le développement durable sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

4.1 Aspect

Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité.

L'utilisation du blanc pur en façade ne doit être que ponctuelle.

Les teintes vives ne seront autorisées que :

- sur les façades commerciales ;
- et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche (notamment de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes).

Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

4.2.2 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des annexes doivent être de même forme que celle de la construction principale.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels est exigé.

4.3.2 Dispositions particulières

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

4.4.1 Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, prévoiront des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

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

La finition des enduits sera talochée, feutrée ou lissée. Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres. Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).
- de panneaux bois en bois ou PVC,

Les murs anciens seront conservés. Leur restauration ou entretien sera réalisé en réemployant préférentiellement les matériaux d'origine.

4.4.2 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur est limitée à 2,00 mètres.

Dans le cas où la clôture contient un mur bahut ou un muret, la hauteur de celui-ci doit être limité à 0,80 mètre, et la clôture dans son ensemble ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

La conception des clôtures doit assurer leur continuité sur rue.

Les clôtures sont composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois, de teinte sombre et verticaux ;
- soit d'un grillage à large maille, de barreaudages verticaux, ou de lisses, doublés d'une haie.

4.4.3 En limites séparatives

Elles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- de haies doublées ou non de grillage à larges mailles ;
- ou de barreaudages verticaux, ou de lisses.

4.4.4 Dispositions particulières

En vis-à-vis des espaces agricoles (zones A et A1) et naturels (zone N), les clôtures doivent être constituées exclusivement d'une haie champêtre qui pourra être doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

4.4.5 Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,00 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Les portails et portillons doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les portails et portillons en barreaudage auront des barreaux orientés verticalement.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels que les volets.

Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;
- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...);
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

La pose de panneaux photovoltaïques sur ombrière est autorisée sur les parcs de stationnement extérieurs.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

Dans la zone UE, au minimum 30% du terrain seront préservés en espaces de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article UE6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Habitation	Logement	- 1 place par 50m ² de surface de plancher entamée, avec 1 place par logement au minimum

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher commencée
	Restauration	- 1 place pour 10m ² de salle de réception
	Commerce de gros	- 1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher commencée
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
	Hôtels	- 1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	- 1 place pour 5 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	- 1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher
	Industrie	- 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	- 1 place par tranche de 500 m ² de surface de plancher
	Bureau	- 1 place de stationnement pour 55m ² de surface de plancher commencée
	Centre des congrès et d'exposition	- 1 place pour 150 m ² de surface de plancher

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En vertu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par 200 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	- 1 place pour 5 chambres
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	- 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Industrie	

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1.1 Accès

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut

de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de

10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Règlement de la zone UZ

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC du Moulin.

Elle est constituée des sous-secteurs UZa1, UZa2, UZb et Uzc.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UZ comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UZ1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	UZ et ses sous-secteurs	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Dans les secteurs UZa1, UZa2 et UZb	
	Hébergement	X Sous conditions dans le secteur UZc	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions dans le secteur UZc	X Interdite dans les secteurs UZa1, UZa2 et UZb
	Restauration	X Dans le secteur UZc	X Interdite dans les secteurs UZa1, UZa2 et UZb
	Commerce de gros		X

Destination	Sous-destination	UZ et ses sous-secteurs	
		Autorisée	Interdite
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sous conditions	
	Hôtels		X <i>Interdite dans les secteurs UZa1, UZa2 et UZb</i>
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous conditions	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous conditions	
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X Sous conditions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie	X Sous conditions	
	Entrepôt		X
	Bureau	X Sous conditions	
Affectations des sols	Centre des congrès et d'exposition		X
	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X	

Destination	Sous-destination	UZ et ses sous-secteurs	
		Autorisée	Interdite
	Exploitation de carrières		X

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

Dans l'ensemble de la zone UZ et de ses sous-secteurs, sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'industrie à condition que celles-ci soient d'une surface de plancher inférieure à 100 m².
- Les constructions à destination de bureau à condition que celles-ci soient d'une surface de plancher inférieure à 200 m².
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public (sauf lieu de culte) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées).
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

Dans le secteur UZc, sont autorisées sous condition :

- Les activités à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article UZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée en zone UZ.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

Dans le secteur UZa1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UZa2, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UZb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UZc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour tous les secteurs :

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

Dans les secteurs UZa1 et UZa2, les bâtiments ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,50 mètres à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse en tout point de la construction. Un seul niveau de comble maximum.

Dans le secteur UZb, les bâtiments ne pourront excéder une hauteur maximale de 13,50 mètres à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse en tout point de la construction dans le respect des gabarits mentionnés au plan. Un seul niveau de comble maximum.

Dans le secteur UZc, les bâtiments ne pourront excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse. Un seul niveau de comble maximum.

3.2.1 Dispositions particulières

Ne sont pas soumis aux règles du présent article les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise ainsi que les ouvrages ou bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Dans les secteurs UZa1 et UZa2 :

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'au moins 5,00 m.

Les constructions sur les parcelles aux angles des rues ou bordant les chemins piétonniers devront respecter la règle ci-dessus uniquement pour les façades en continuité du front bâti et devront être implantées en limite de propriété pour la ou les façades en retour de ce front bâti en secteur Uza2 et à 3 mètres minimum en secteur Uza1. Les façades bordant les chemins piétonniers seront borgnes. Les façades en retour sur rue pourront comporter des ouvertures. Les constructions ouvertes destinées à la couverture des places de stationnement pourront être autorisées dans la bande de recul.

Dans le secteur UZb :

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'au moins 3,00 m.

L'implantation par rapport au chemin piétonnier se fera en recul de 3,00 m ou à l'alignement du chemin.

Dans le secteur UZc :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'au moins 3,00 m.

3.3.2 Dispositions particulières

Les balcons situés en débord de la façade dans la marge de recul sont autorisés, ainsi que les décrochements de façade ponctuels, destinés à rythmer les façades et situés en deçà de l'alignement.

Les baies situées au rez-de-chaussée des façades implantées à l'alignement ne devront pas comporter de volets battants.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans les secteurs UZa1

Dans le secteur UZa1, les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales si la façade ne comporte pas de vue.

Pour les constructions ne joignant pas les limites latérales, elles devront s'implanter à une distance égale à une demi-hauteur au faîtage de la construction ($L=H/2$), mesurée au point le plus bas par rapport au terrain naturel à compter du point le plus proche de la limite séparative avec un retrait minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des vues, et à une distance de 2,50 mètres au minimum dans les autres cas. Les annexes de type abri de jardin seront implantées sur la limite de fond de parcelle

Dans le secteur UZa2 :

Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Dans le secteur UZb :

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5m des limites de propriété.

Dans le secteur UZc :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance égale à la hauteur au faîtage de la construction mesurée au point le plus bas par rapport au terrain naturel ($L=H$), à compter du point le plus proche de la limite séparative, avec un retrait minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des vues, et à une distance de 3 mètres au minimum dans les autres cas.

3.4.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif ni aux annexes et abris de jardin.

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

3.5.1 Règles particulières

Dans le secteur UZa1, la construction de plusieurs bâtiments est interdite. La construction d'une annexe de type abri de jardin est autorisée.

Dans le secteur UZa2, les constructions seront contiguës, sauf annexe de type abri de jardin.

Dans le secteur UZb, la construction de plusieurs bâtiments contigus est interdite. Les bâtiments collectifs avec plusieurs halls d'entrée ne sont pas considérés comme plusieurs bâtiments contigus mais comme un seul et même bâtiment.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute à compter de l'égout du toit ou de la face supérieure de la dalle toiture terrasse avec un minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UZc, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute à compter de l'égout du toit ou de la face supérieure de la dalle toiture terrasse avec un minimum de 4 mètres.

3.5.2 Règles particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif ni aux annexes.

Article UZ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité. Le blanc pur est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

Pour les constructions situées sur un terrain dont au moins l'une des limites constitue une limite avec la zone agricole (zone A) les enduits et autres revêtements de couleur blanche sont interdits.

Les abris de jardin doivent présenter un aspect bois.

4.2.2 Modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

4.2.3 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Pour les toitures en pente, les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays ou similaire d'aspect ;
- l'ardoise naturelle ;
- le zinc, le cuivre et le plomb ;
- le chaume ;

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en volées.

Est interdit l'emploi :

- de tôles galvanisées,
- de tôles ondulées (acier ou PVC),
- de plaques en fibres ciment.

4.3.2 Dispositions particulières

Les toitures terrasse sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

4.4.1 Dispositions générales

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

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, prévoiront des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;

- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra en bois ;
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
- de matériaux de parement (fausse brique, fausse pierre, ...) ;
- de matériaux nus lorsque ceux-ci sont destinés à être recouverts.

Les clôtures devront être de teintes sombres.

4.4.2 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas où la clôture contient un mur bahut, la hauteur de celui-ci doit être comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, et la clôture dans son ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

La conception des clôtures doit assurer leur continuité sur rue.

Les clôtures sont composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois, de teinte sombre et verticaux ;
- soit de murs pleins constitués de parpaing ou de panneaux en aluminium ou en PVC ;
- soit de haies doublées ou non de grillage à large maille.

4.4.3 En limites séparatives

En limite séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie.

Elles ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Lorsqu'un grillage est choisi, celui-ci doit être à large maille afin de laisser passer la petite faune.

4.4.4 Dispositions particulières

En vis-à-vis des espaces agricoles (zones A et A1) et naturels (zone N), les clôtures doivent être constituées exclusivement d'une haie champêtre qui pourra être doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

4.4.5 Portails et portillons

Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail d'accès par terrain, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une largeur maximale de 6 mètres. Il ne pourra être réalisé qu'un seul portail piéton par parcelle.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels que les volets. Les barreaudages seront verticaux.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;
- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc..) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques personnelles sont interdites. Les constructions devront se raccorder aux antennes paraboliques communes prévues dans la construction de la salle polyvalente.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire optimal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. Il pourra s'agir de brise-soleil ou de casquette sur la façade sud. Pour les façades est et ouest, la plantation de végétation à feuilles caduques sera privilégiée afin d'assurer un ombrage en été et un ensoleillement suffisant en hiver. A défaut, de végétation, des brises soleil orientables seront installés sur ces deux façades.

Les espaces tampons (escalier, hall, etc.) seront prioritairement construits au nord

Article UZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface engazonnée. Les arbres de haute tige doivent être des arbres de grand développement et d'une ramure et d'une frondaison importantes, à racines pivotantes. La force minimale à la plantation sera de 15/20 centimètres, mesurée à 1 centimètre du collet. Des protections et des tuteurs seront mis en place pendant les deux premières années.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

Dans la zone UZ, au moins 40% du terrain devront être traités en espaces verts, dont au minimum 25% en espaces de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article UZ6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur libre de 2,30 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 25 m² y compris les accès.
- Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.
- Le constructeur ne peut être tenu quitte de ses obligations pour les places de stationnement nécessaires à l'opération, non réalisées sur le terrain de l'opération, que lorsqu'il est fait application de l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour les F1 et F2 - 1,5 places pour les F3 - -2 places de stationnement au-delà. - 1 place par logement aidé - Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert. - Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface Plancher inférieure à 50 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux

Destination	Sous-destination	Nombre minium de places imposées
		logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.
	Hébergement	- 1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 1 place par tranche de 150 m2 de surface de plancher entamée
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	- 1 place par tranche de 55m2 de surface de plancher
	Bureau	

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En vertu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Destination	Sous-destination	Seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement pour 3 logements
Commerces et activités de services	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> - 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	<ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter au minimum un accès carrossable à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

lorsque le programme envisagé sur un terrain nécessite plusieurs accès aux voies publiques, il conviendra de rechercher le regroupement ou la mutualisation de ces accès.

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

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. Les entrées et sorties devront être étudiées de manière à permettre une parfaite visibilité aux conducteurs.

Chaque unité foncière, obtenue après division le cas échéant, ne pourra disposer de plus de deux accès aux voies et emprise publiques.

7.1.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toute voie de plus de 50 mètres se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de secours (y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) puissent opérer un demi-tour.

Article UZ8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 5 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur l'assiette foncière. Ce local doit :

- offrir une capacité suffisante pour le remisage des contenants ;
- être situé à un emplacement permettant le passage ordinaire des véhicules assurant les missions de service public ou d'intérêt général.

Règlement de la zone N

La zone N correspond à la zone naturelle.

Elle comprend quatre Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Un sous-secteur Nc correspondant à l'extension prévue du cimetière paysager situé avenue du 8 mai 1945 ;
- Un sous-secteur Ncdl correspondant au Centre de Loisirs de Massy situé Chemin de la tuilerie ;
- Un sous-secteur Ne correspondant au stade Roger Gyger ;
- Un sous-secteur Ngv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage située route de Villejust ;
- Un sous-secteur Nt correspondant au projet d'évolution du Château de Monthuchet et de ses abords directs.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Dans la zone N et l'ensemble de ses sous-secteurs Nc, Ncdl, Ne, Ngv et Nt, sont interdites les destinations et sous-destinations autres que celles mentionnées à l'article 1.2.

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

Dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs, sont autorisés :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière à condition qu'elles soient conformes au plan de gestion établi.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques à condition que :
 - o Qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels, à la

desserte automobile ou cycliste, à la gestion des eaux pluviales ou à l'aménagement de bassins de rétention ;

- Et que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées) ;
- Et qu'elles soient d'une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil ;
 - ou qu'ils soient liés à des travaux de renaturation portés par le SIHAVY.

A ces dispositions s'ajoute la nécessité, pour toutes les constructions autorisées sous condition, que leur réalisation ne remette pas en cause le caractère naturel de la zone

En plus de ces dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs, sont autorisées :

Dans le secteur N uniquement :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux ;
 - ou qu'elles soient des serres démontables ;
 - ou qu'elles s'inscrivent en continuité des bâtiments déjà existants sur le secteur ;
 - qu'elles soient d'une emprise au sol inférieure à 200 m².

Dans le secteur Nc uniquement :

- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à l'extension du cimetière paysager ;
- Les constructions nouvelles liées aux activités nécessaires à l'entretien du cimetière et aux activités funéraires recevant du public, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

Dans le secteur Ncdl uniquement :

- Les constructions à destinations d'autres équipements recevant du public à condition qu'elles soient liées à l'équipement public déjà présent sur le site, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol cumulée.

Dans le secteur Ne uniquement :

- Les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité associative sportive de la parcelle sur laquelle elles sont implantées ;
 - Et qu'elles soient d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².

Dans le secteur Ngv uniquement :

- Les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public à condition qu'elles soient destinées au bon fonctionnement de l'accueil des gens du voyage, et que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m².

Dans le secteur Nt uniquement :

- Les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et de centre des congrès et d'exposition à condition que l'emprise des nouvelles constructions et des extensions des bâtiments existants ne dépassent pas une emprise au sol cumulée de 3550 m².

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée dans la zone N.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Disposition générale

L'emprise au sol des constructions en zone N et dans les sous-secteurs est limitée par les dispositions de l'article 1.2.

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

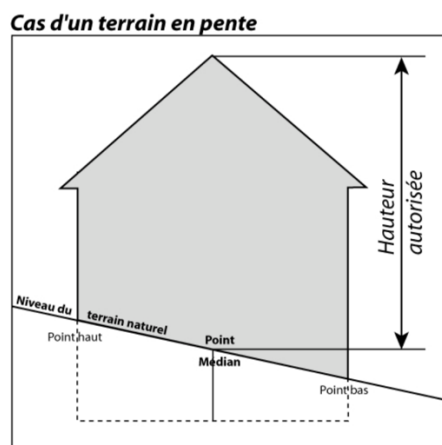
3.1.2 Disposition particulière

L'extension très limitée des bâtiments existants à date d'approbation du présent règlement quelle que soit leur affectation est autorisée dans la limite de 15 % de leur surface de plancher existante.

3.2 Hauteur des constructions et installations3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 10,00 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.



3.2.1 Dispositions particulières

Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter un retrait de 6,00 m minimum.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales.

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

L'implantation des constructions et installations n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 7,00 m minimum vis à vis de ces limites.

Ce minimum s'applique également aux limites de fond de parcelle.

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

En zone N, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la continuité architecturale des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent et être en harmonie avec le milieu environnant.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

4.2 Façades

4.2.1 Règles générales

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité.

L'utilisation du blanc pur en façade ne doit être que ponctuelle.

4.2.2 Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

4.3 Toitures

4.3.1 Règles générales

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des annexes doivent être de même forme que celle de la construction principale.

L'emploi de matériaux de qualité et naturels est exigé.

4.3.2 Dispositions particulières

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

4.4 Clôtures et portails

Les murs existants en pierre ou moellons doivent être conservés. Leur restauration sera réalisée en réemployant si possible les matériaux d'origine.

Dans le cas où une clôture s'avère indispensable à la sécurisation d'une construction, elle devra être composée d'un grillage à large maille doublée au possible pas une haie constituée d'essences en mélange et devant permettre le passage de la petite faune.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;
- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc..) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

Les haies doivent être préservées.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

En raison du caractère naturel de la zone, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum nécessaire aux constructions et installations dans les limites prévues aux articles précédents.

5.3 Lisières de forêts

Se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement pour les règles de construction en bordure des espaces boisés de plus de 100 ha identifiés au règlement graphique

5.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article N6 : Stationnement

Le stationnement doit se faire en dehors de l'espace public.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées**7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1 Accès**

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

De par la présence de bois et de forêt sur la commune et plus particulièrement en zone N, il est rappelé la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruits mais aussi la défense contre l'incendie.

Article N8 : Desserte par les réseaux**8.1 Gestion de l'eau****8.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) **Eaux usées**

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Règlement de la zone A

La zone A correspond aux secteurs agricoles.

Elle comprend un sous-secteur A1, correspondant au secteur agricole au sein duquel certaines constructions sont autorisées afin de favoriser le développement de cette activité sur le territoire communal.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »),
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

Destination	Sous-destination	A		A1	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X Sous conditions		X Sous conditions	
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement		X	X Sous conditions	
	Hébergement		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	X Sous conditions	
	Restauration		X		X
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X

Destination	Sous-destination	A		A1	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Hôtels		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions		X Sous conditions	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X
	Équipements sportifs		X		X
	Lieux de culte		X		X
	Autres équipements recevant du public		X		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X
	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau		X		X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions		X Sous conditions	
	Remblai des mares		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X

Destination	Sous-destination	A		A1	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X		X
	Exploitation de carrières		X		X

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux ;
 - o ou qu'elles soient des serres démontables ;
 - o dans la limite de 10 m² d'emprise au sol pour les abris de jardins.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques à condition que :
 - o Elles soient nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels, à la desserte automobile ou cycliste, à la gestion des eaux pluviales ou à l'aménagement de bassins de rétention ;
 - o Et que celles-ci fassent l'objet d'une bonne intégration avec leur environnement proche (composition paysagère et architecturale soignées) ;
 - o Et qu'elles soient d'une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les affouillements / exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction qui respectent le terrain naturel et n'en modifient pas le profil.

A ces dispositions s'ajoute la nécessité, pour toutes les constructions autorisées sous condition, que leur réalisation ne remette pas en cause le caractère naturel et agricole de la zone

En plus de ces dispositions communes à l'ensemble de la zone A, sont autorisées :

Dans le secteur A1 uniquement :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles répondent aux besoins de l'exploitation ;
 - o Qu'elles soient sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins deux Activités Minimales d'Assujettissements ;

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de l'exploitation en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur caractère nécessaire à l'exploitation agricole soit justifié ;
 - Qu'elles soient liées à la présence d'un bâtiment technique sur place ;
 - Qu'elles soient contiguës au bâtiment technique ;
 - Dans la limite d'un logement d'une emprise au sol maximale de 100 m² par exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que :
- Elles soient directement liées à la vente de la production d'une exploitation agricole dont le siège est situé sur le territoire communal ;
 - Et qu'elles soient d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée dans la zone A.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division vis-à-vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.

3.1.1 Disposition générale

L'emprise au sol des constructions en zone A est limitée par les dispositions de l'article 1.2.

Dans le cadre d'un projet d'isolation thermique extérieure, la nouvelle épaisseur du mur ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, sous réserve d'une épaisseur de 30 cm maximum.

3.1.2 Disposition particulière

L'extension très limitée des bâtiments existants à date d'approbation du présent règlement quelle que soit leur affectation est autorisée dans la limite de 10 % de leur surface de plancher existante.

3.2 Hauteur des constructions et installations

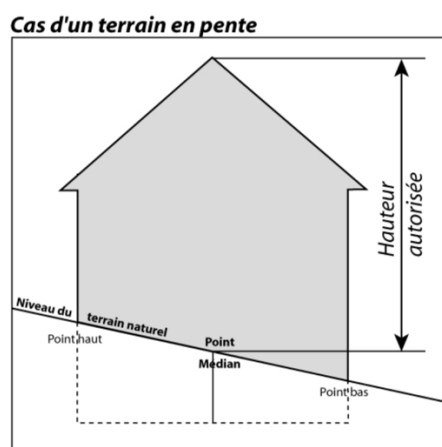
3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions, mesurée à partie du sol naturel au point médian de la construction, ne peut excéder :

- 11,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à destination

d'exploitation agricole ;

- 4,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à destination de logement.



On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

3.2.1 Dispositions particulières

Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions et installations n'est autorisée qu'avec un retrait minimum de 2,00m par rapport aux voies publiques et privée et aux emprises publiques.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales.

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en limite de fond de parcelle.

L'implantation des constructions et installations n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 7,00 m minimum vis-à-vis de ces limites.

Ce minimum s'applique également aux limites de fond de parcelle.

3.4.2 Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec une zone A ou A1, les constructions et installations doivent s'implanter en respectant une distance de 2,50 m minimum vis-à-vis de cette limite.

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

En zone A, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété autre que les règles édictées à l'article 1.2.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dans le secteur A1, les constructions à destination de logement devront présenter un caractère rural par le choix des matériaux et des formes utilisés, afin de s'inscrire pleinement dans le caractère agricole de la zone.

4.2 Clôtures et portails

4.2.1 Dispositions générales

Les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité absolue justifiée soit par l'usage agricole soit dans le cas d'un logement.

Dans ce cas, elles devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1,50 m
- Être composées d'un grillage simple dans le cas d'une clôture d'un terrain dédié l'élevage de petits animaux,
- Pour les autres cas, elles doivent être constituées de poteaux en bois naturel, reliés par des fils, des rubans ou des traverses en bois en conservant un aspect simple et léger.

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent.

4.4.5 Portails et portillons

La création de portails ou de portes d'accès est autorisée sous condition que celle-ci soit justifiée par l'usage agricole du terrain.

4.5 Caractéristiques des éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, cuivre ou aluminium.

4.5.2 Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent :

- soit être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture ;
- soit implantés au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc..) ;
- d'aspect mat et non brillant ;
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.5.3 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Leur implantation à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.5.4 Les antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

4.6.1 Limitation de la consommation énergétique

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.

4.6.2 Systèmes de production d'énergie renouvelable

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils respectent les conditions définies dans l'article 4.5.

4.6.3 Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de virage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence ou d'une essence recommandée selon le guide fourni en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2), à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu. Le recours à des espèces potentiellement toxiques ou invasives est interdit.

Les haies doivent être préservées.

5.2 Part minimale de surfaces de pleine terre

En raison du caractère agricole de la zone, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum nécessaire aux constructions et installations dans les limites prévues aux articles précédents.

5.3 Lisières de forêts

Se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement pour les règles de construction en bordure des espaces boisés de plus de 100 ha identifiés au règlement graphique

5.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface :

- devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - o L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - o La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Dans le secteur A1, les constructions à destination de logement devront prévoir un minimum de 2 places par logement.

Article A6 : Stationnement

Le stationnement doit se faire en dehors de l'espace public et correspondre aux besoins des constructions et des installations.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1.1 Accès

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable des bâtiments agricoles n'est pas imposé et est laissé à la libre appréciation de l'exploitant selon les besoins dudit bâtiment.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

8.1.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

a) Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, la commune doit se référer aux règles et recommandations de la CA Paris-Saclay au travers de son règlement d'assainissement collectif (pièce 5.11).

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Pour les habitats concernés par ces solutions d'assainissement individuel, le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC, géré par le SIAHVY) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif et du SAGE Orge-Yvette, notamment, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est la règle sur la commune. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables.

Une mesure de perméabilité du sol doit permettre de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie :

- si la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales, des solutions fondées sur la nature (fossé, bassin paysager, toiture végétalisée, noues ...) suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle,
- si la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention suffisamment dimensionnés doivent être aménagés sur la parcelle, et pourront par dérogation être raccordés au réseau public d'eaux pluviales avec un écoulement régulé (débit de fuite) ; dans ce cas, la pluie de référence à prendre en compte est celle du bassin versant de l'Yvette, à savoir une pluie d'occurrence vingt ans de 50 mm en 4 heures.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront prévoir les installations nécessaires à la livraison du très haut débit par fibre optique.

Les lignes de télécommunication et du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions particulières applicables pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité.

En complément :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Pour les constructions de toute nature, un emplacement unique doit être prévu pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de cet emplacement doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Titre 3 - Annexes

Lexique

Abri de jardin

Un abri de jardin se définit comme une construction nouvelle et indépendante du bâtiment principal existant sur l'unité foncière. C'est un local clos et couvert qui doit avoir un aspect bois.

Abris légers

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

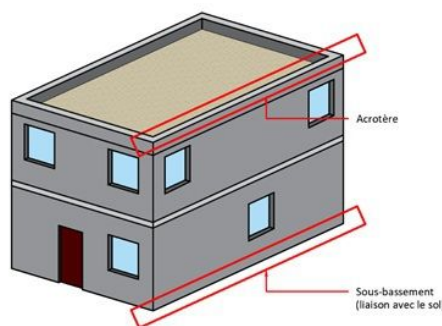
Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de leurs faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par unité foncière.

Affouillement

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.



Source : Bardageinfo.fr

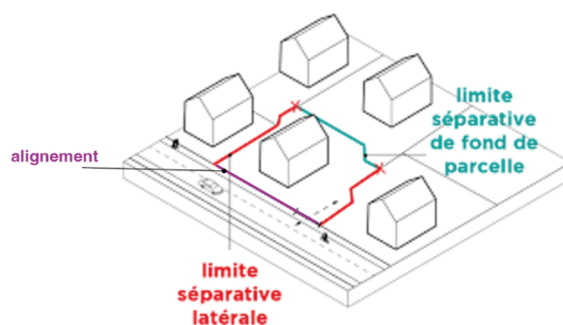
Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le terrain et le domaine public (voie ou emprise publique ou d'une emprise publique ouverte).

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un

élargissement.



Annexe

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux... Les vérandas ne sont pas des annexes : elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

Balcon

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction close, d'un seul tenant, mettant à couvert des hommes, des animaux, des plantes ou des objets.

Chemin d'accès

Une portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

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. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

Espace de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des réseaux souterrains d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement, dont « l'Evergreen » et leurs accès, ainsi que les parkings, les terrasses, les voies internes de tout autre revêtement de quelque nature que ce soit, sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espace libre

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

Exhaussement

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres.

Extensions

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction initialement existante (à la date d'approbation du PLU ou non). Les surélévations sont considérées comme des extensions. Celle-ci doit toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante. L'extension doit obligatoirement comporter un passage par l'intérieur vers la construction existante pour être considérée comme telle.

Faitage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Installation

Ouvrage fixe pouvant être pérenne ou temporaire, comportant ou non des fondations et générant une fonction mais dans laquelle l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité (transformateur, pylône, ...)

Limites séparatives du terrain :

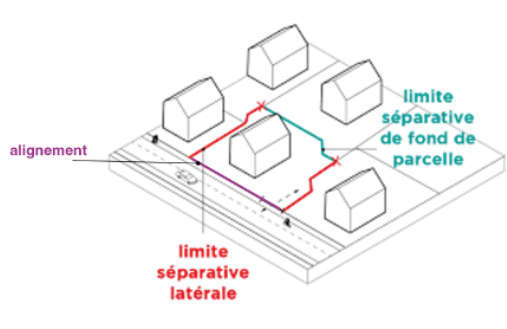
Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. schéma ci-dessous). Il s'agit des limites latérales du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit en ligne brisée, ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain (de parcelle). Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées à l'opposé de la voie (cf. schéma ci-dessous). Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.



Mur aveugle

Un mur aveugle est un mur extérieur qui ne possède aucune ouverture.

Ouvrage technique

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Surélévation

Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs

Voie privée

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement :

- les voies publiques, correspondant aux voies appartenant au domaine public de l'État, des

départements et des communes, affectées aux besoins de circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ;

- et les voies ouvertes au public, correspondant aux voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles permettent le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménagers, de lutte contre l'incendie...). Son statut peut être privé.

Vue directe (ou droite)

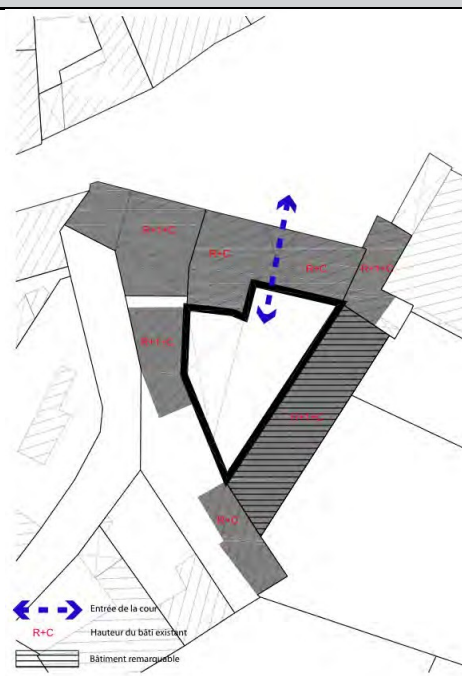
Si une ouverture permet de voir directement chez un voisin depuis l'intérieur d'une construction sans avoir à se pencher ou à tourner la tête, on parle d'une vue directe (ou droite).

Liste des emplacements réservés

N°	Références cadastrales	Objet	Surface (m ²)	Destinataire
ER 1	AC412	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un cheminement piéton	1 411	Commune de Saulx-les-Chartreux
ER 2	AE282, AE283	Élargissement de la Rue de la Gare	291	Commune de Saulx-les-Chartreux
ER 3	ZK109, ZK127, ZK128, ZK23, ZK25, ZK26, ZK27, ZK28, ZK29, ZK30, ZK31, ZK32, ZK33, ZI4, ZI5, ZI6, ZI7, ZI74, ZI75, ZI76, ZI77, ZI8	Prolongement de la route de Montlhéry vers la RN20	15 263	Département de l'Essonne
ER 4	AC236	Aménagement d'une aire de stationnement	198	Commune de Saulx-les-Chartreux

Dispositions pour les cours rurales identifiées au règlement graphique

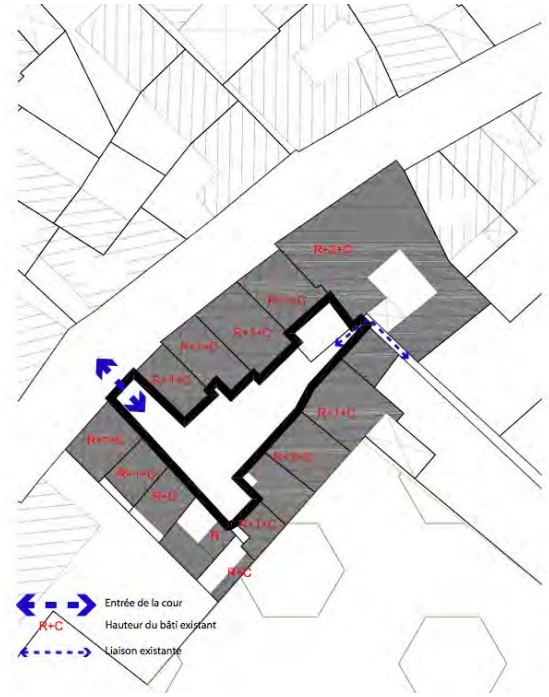
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>7 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un porche depuis la place de l'Église. Elle est située le long d'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux, la rue de la Division Leclerc.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Elle est bordée par des maisons mitoyennes d'une hauteur de R+1+C, dont se distingue un édifice à la façade singulière. Un stationnement sous carport est aménagé en fond de cour.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. - Respecter les fronts bâtis et les alignements. - Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



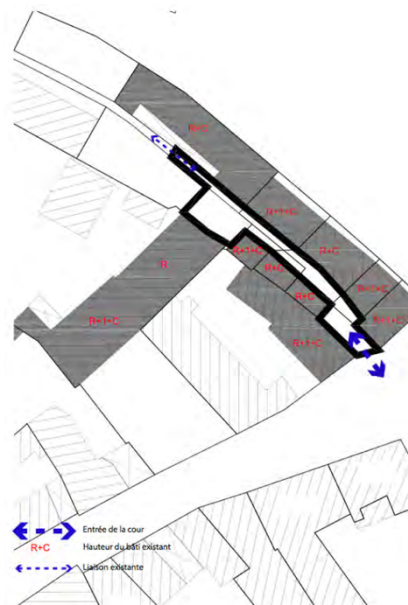
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	9 rue de la Division Leclerc
Caractéristiques	La cour est accessible par un porche depuis la place de l'Église. Elle est située le long d'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux, la rue de la Division Leclerc.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville, elle participe au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De grande dimension, cette cour est bordée par des bâtiments de toute hauteur mais majoritairement R+1+C. Très végétalisé et aéré, ce lieu ressemble plus à une rue qui s'enfonce dans l'intérieur d'un îlot qu'à une cour. Les édifices qui la composent sont anciens et ont été préservés d'une restauration lourde. Un parking privé est aménagé en fond de cour. La liaison est peu accessible. Un semblant de mur est construit, et la végétation abondante rendent difficile l'accès aux parcelles arrière.
Règlement	- Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. - Respecter les fronts bâtis et les alignements. - Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	- Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	43-45 rue de la Division Leclerc
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc. Elle est située le long d'une des voies structurantes du « village » de Saulx- Les-Chartreux, la rue de la Division Leclerc.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour permet l'accès à une sente qui dessert un ensemble de champs en arrière du front bâti. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour bien fermée est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés. Il reste quelques édifices conservés en l'état, principalement des remises, ainsi que l'essentiel du vieux pavage qui permettent de retrouver l'ambiance du vieux village. L'espace commun a été préservé de toute appropriation. La liaison (Sente du Parc) existe toujours, longe des jardins potagers privés et mène à la rue de la Grille au Roi.
Règlement	Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. Respecter les fronts bâtis et les alignements. Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage... - Réguler la gestion des bacs à ordures de façon à libérer le passage et à ne pas détériorer la qualité paysagère et urbaine





Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>42 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	<p>La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc.</p> <p>Tout en longueur, elle a plus les caractéristiques d'une sente que d'une cour commune.</p>
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour permet l'accès à une sente qui dessert un ensemble de champs en arrière du front bâti.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.</p>
Description	<p>Très étroite, la cour a les dimensions d'une sente bordée majoritairement par des constructions légères.</p> <p>L'espace commun a été préservé de toute appropriation.</p> <p>Des bacs à ordures obstruent le passage.</p>
Règlement	<p>Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>
Prescriptions	<p>Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p> <p>Réguler la gestion des bacs à ordures de façon à libérer le passage et à ne pas détériorer la qualité paysagère et urbaine.</p>



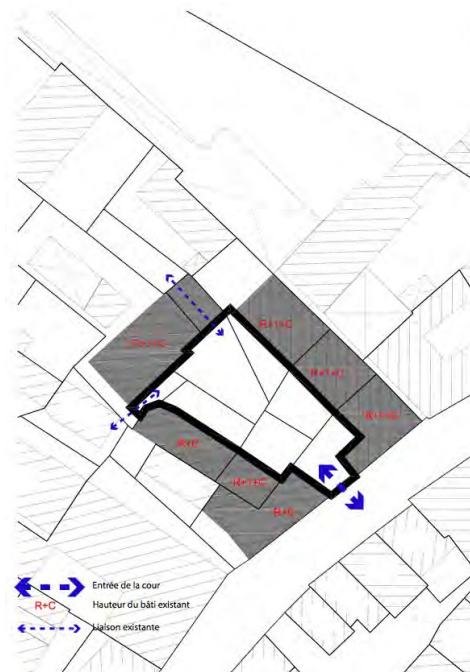
Règlement : fiches de repérage

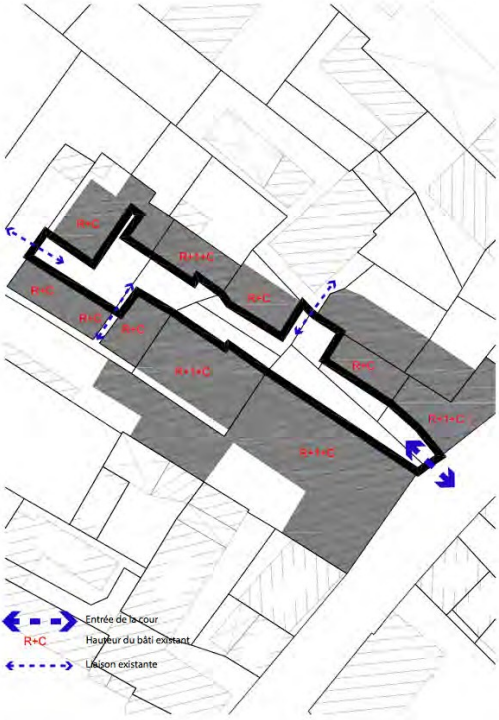


Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19

Espaces paysagers : les cours rurales

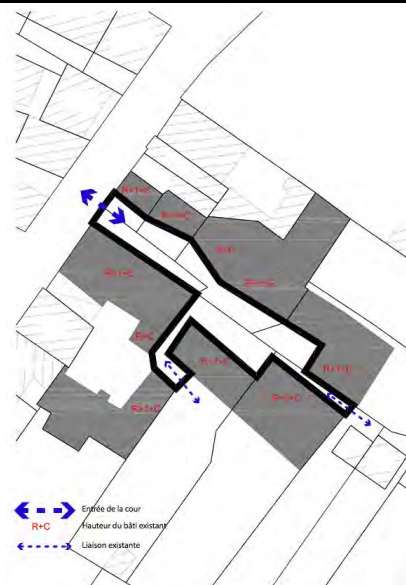
Nom	<i>48 rue de la Division Leclerc</i>	 
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.	
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.	
Description	Cette cour bien fermée est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation.	
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôtures, loggias...	
Prescriptions	- Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...	

Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>52 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour bien fermée est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage. Il n'y a plus de liaison apparente en fond de parcelle.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements.
Prescriptions	- Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage... -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias... -Réguler la gestion des bacs à ordures de façon à libérer le passage et à ne pas détériorer la qualité paysagère et urbaine.

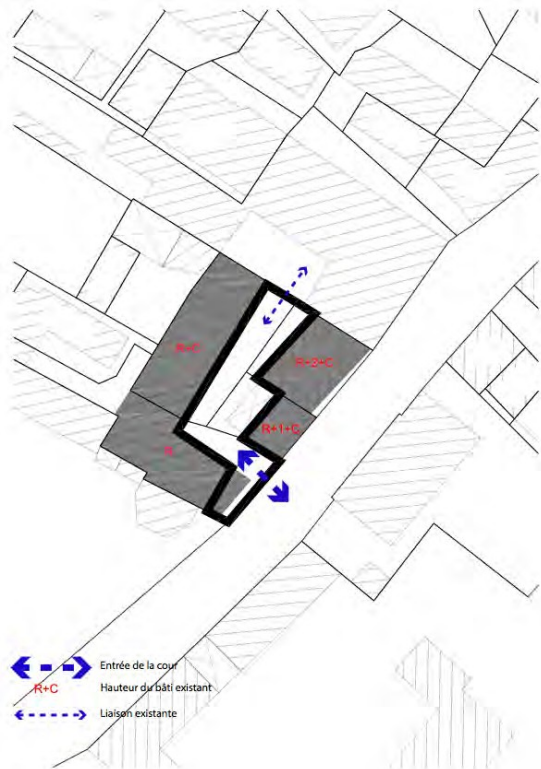


Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	54 rue de la Division Leclerc
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc. Tout en longueur, elle a plus les caractéristiques d'une rue que d'une cour commune.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Très étroite, la cour a les dimensions d'une rue de toute hauteur. L'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage. La liaison auparavant existante du fond de parcelle n'existe plus. La liaison avec le 52 rue de la Division Leclerc est quant à elle toujours existante.
Règlement	- Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. - Respecter les fronts bâtis et les alignements. - Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	- Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...
	  

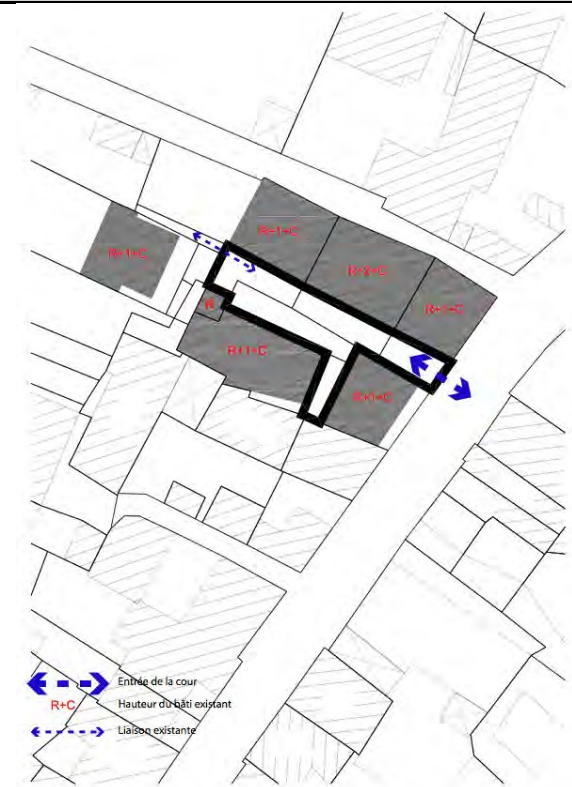
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	55-57 rue de la Division Leclerc
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrières accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour aux contours irréguliers et très ouverte sur la rue est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et le vieux pavage est resté intègre.
Règlement	Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. Respecter les fronts bâtis et les alignements. Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	56,58,60 rue de la Division Leclerc
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Un mur empêche l'accès aux parcelles arrières, là où un passage existait auparavant. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Petite, la cour a les dimensions d'un espace privé. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	- Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>72 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrières accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Le portail empêche toutefois l'accès au fond de parcelle.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.</p>
Description	<p>Cette cour bien fermée est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés.</p> <p>De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage.</p>
Règlement	<p>-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>-Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>
Prescriptions	<p>-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p>



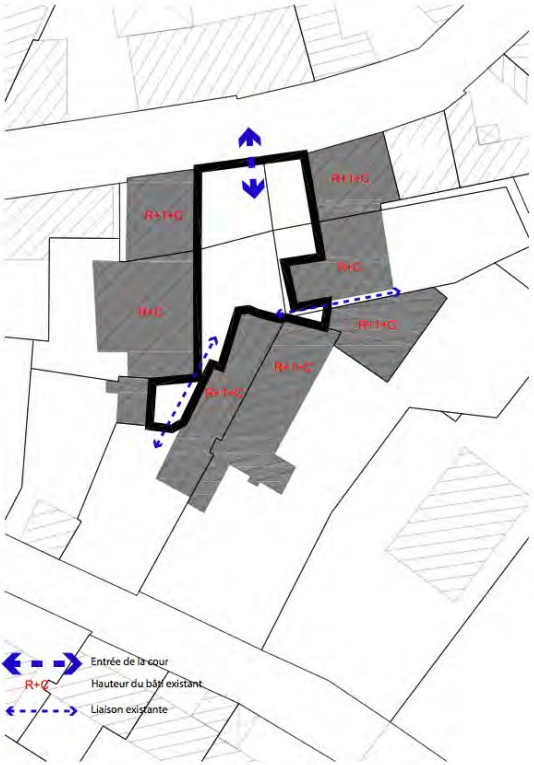


Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>74 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse et actuellement fermée par un portail. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour aux contours irréguliers et très ouverte sur la rue est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés. De son aspect architectural, d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et le vieux pavage est resté intègre.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>76 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais l'accès aux parcelles arrières est bloqué par un portail. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour aux contours irréguliers est bordée par des édifices de toute hauteur sur tous les côtés. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes, le vieux pavage a disparu mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	



Espaces paysagers : les cours rurales

Nom	77 rue de la Division Leclerc	
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.	
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.</p>	
Description	<p>Aux contours irréguliers et très ouverte sur la rue, cet espace ressemble plus à une placette qu'à une cour. Elle est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés.</p> <p>De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste quelques éléments du vieux pavage.</p> <p>La liaison vers le fond de parcelle semble inaccessible en raison de l'installation d'un portail</p>	
Règlement	<p>-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>-Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>	
Prescriptions	<p>-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p>	

Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>76 rue de la Division Leclerc</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais l'accès aux parcelles arrières est bloqué par un portail. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour aux contours irréguliers est bordée par des édifices de toute hauteur sur tous les côtés. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes, le vieux pavage a disparu mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	



Espaces paysagers : les cours rurales

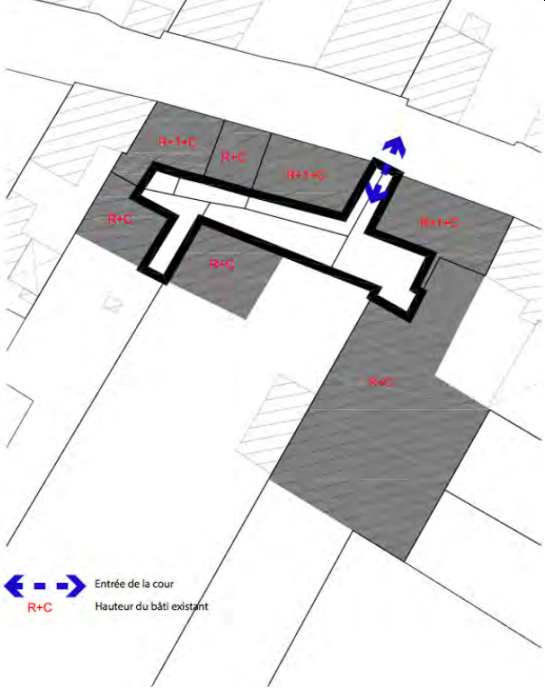

Nom	77 rue de la Division Leclerc	
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.	
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.</p>	
Description	<p>Aux contours irréguliers et très ouverte sur la rue, cet espace ressemble plus à une placette qu'à une cour. Elle est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés.</p> <p>De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste quelques éléments du vieux pavage.</p> <p>La liaison vers le fond de parcelle semble inaccessible en raison de l'installation d'un portail</p>	
Règlement	<p>-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>-Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>	
Prescriptions	<p>-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p>	

Espaces paysagers : les cours rurales

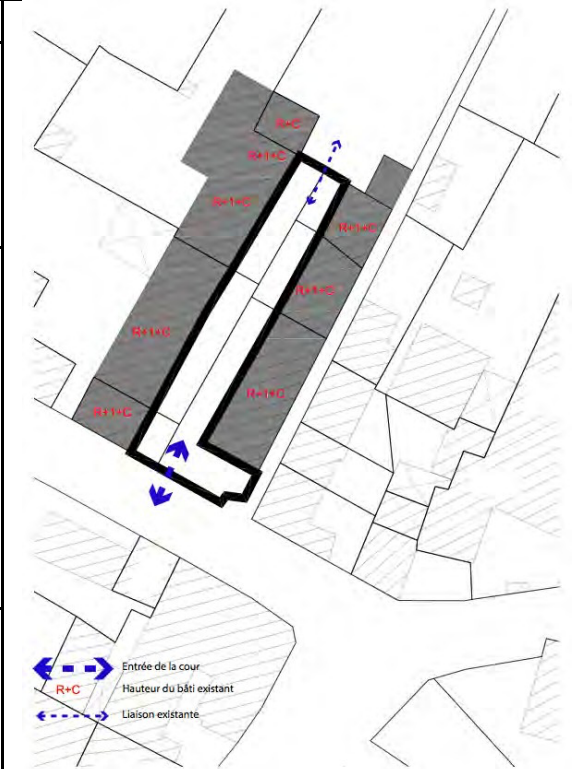
Nom	82 rue de la Division Leclerc	
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de la Division Leclerc, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.	
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour est en impasse mais permet l'accès aux parcelles arrière accessibles par un portail (jardins...), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.</p>	
Description	<p>Cette cour aux contours irréguliers est ouverte sur une partie du fond.</p> <p>De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste quelques éléments du vieux pavage.</p> <p>La liaison vers le fond de parcelle semble inaccessible en raison de l'installation d'un portail</p>	
Règlement	<p>-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>-Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>	
Prescriptions	<p>-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p>	

Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>4 rue de Villebon</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Cette cour bien fermée est bordée par des édifices hauts sur tous les côtés. De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage. La liaison est encore existante et marquée d'un portail.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...

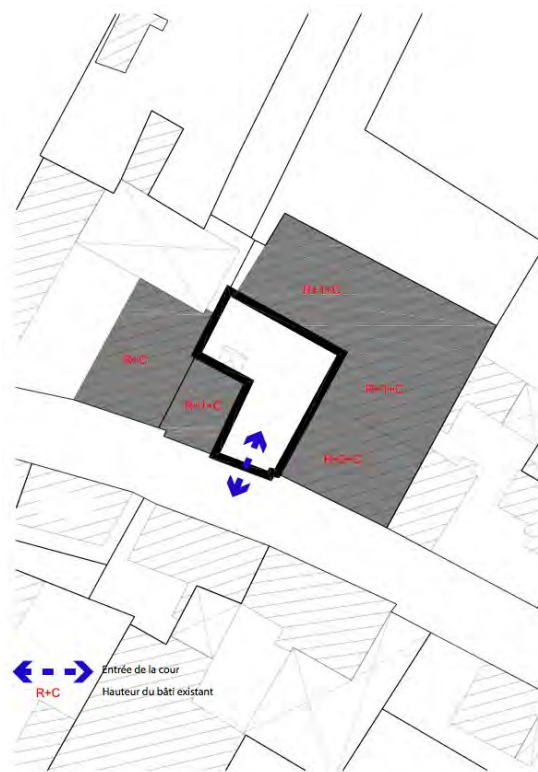


Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	5-7 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour permet l'accès aux parcelles arrières accessibles par un portail ce qui en renforce l'intérêt patrimonial.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.</p>
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation.
Règlement	<p>-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>-Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>
Prescriptions	<p>-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p>
	 

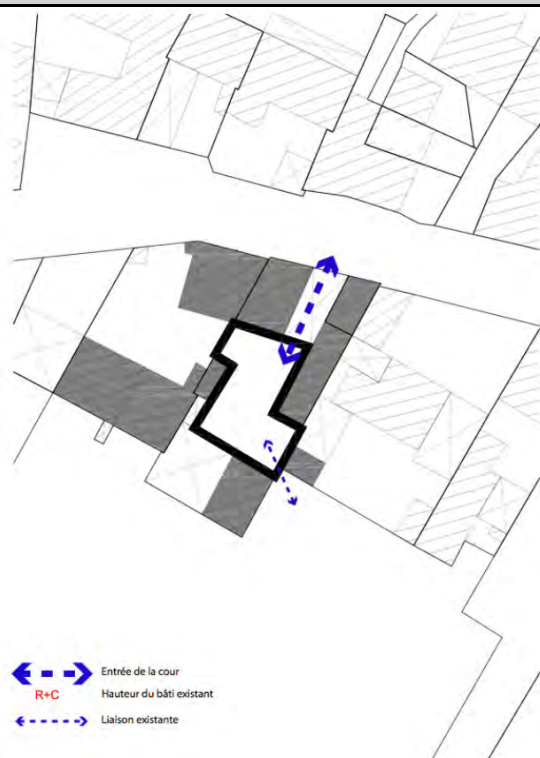
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	6-8 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation. La liaison existante avec le fond de parcelle est fermée par une chaîne.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Permettre l'accès au fond de parcelle. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	12 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> -Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> -Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	15 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...

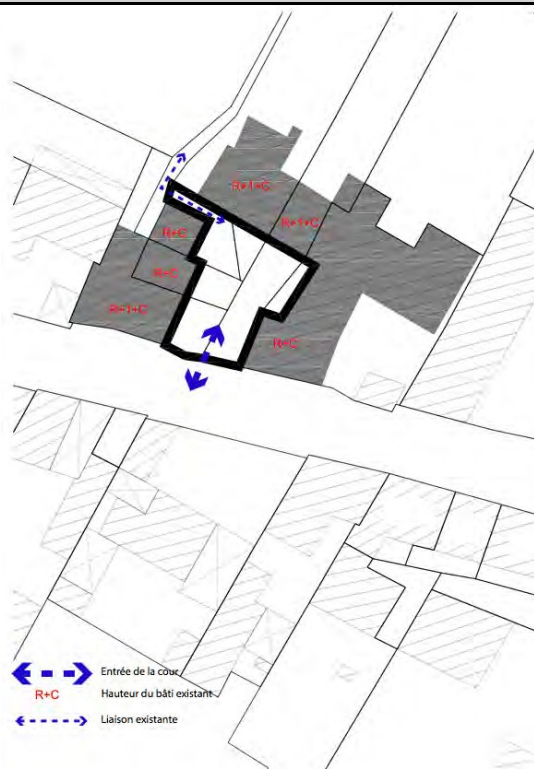


Règlement : fiches de repérage

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19

Espaces paysagers : les cours rurales



Nom	18bis rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour permet l'accès à une sente qui dessert un ensemble de champs en arrière du front bâti.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.</p>
Description	<p>De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation.</p> <p>La liaison existante en fond de parcelle mène vers un sentier rural aboutissant au chemin du four à banc. La liaison borde des jardins et des champs.</p>
Règlement	<p>-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.</p> <p>-Respecter les fronts bâtis et les alignements.</p> <p>-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...</p>
Prescriptions	<p>-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.</p> <p>-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...</p> <p>-Conserver les accès au fond de parcelle.</p>



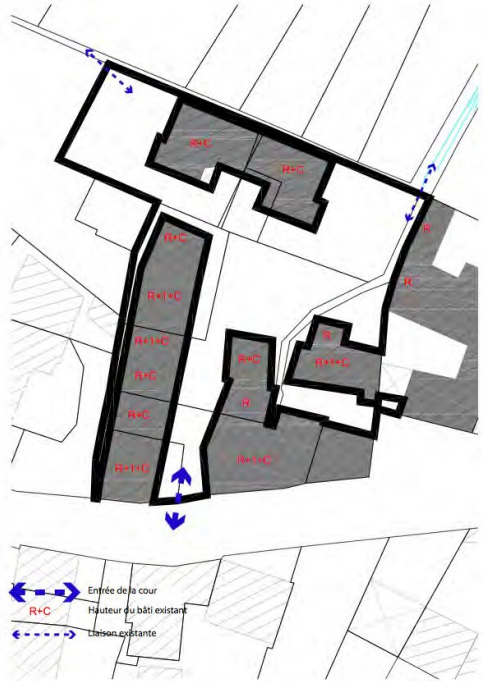
Règlement : fiches de repérage

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19

Espaces paysagers : les cours rurales

Nom	29 rue de Villebon	
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.	
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.	
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage.	
Règlement	Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. Respecter les fronts bâtis et les alignements. Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...	
Prescriptions	Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...	

Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	30 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour permet l'accès aux parcelles arrières accessibles par un portail (champs, jardins ?), ce qui en renforce encore l'intérêt patrimonial. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes. L'espace commun extérieur fait l'objet d'appropriations qui mériteraient d'être régulées (coffres de rangement, etc.) La liaison au fond de la cour longe le ruisseau de la Cressonnière, permettant ainsi de rejoindre le chemin du four à banc ainsi que le Lavoir de la Fontaine Sainte-Amélie. Le sentier s'appelle le sentier du Lavoir Sainte-Amélie. L'emprunt de ce sentier permet l'accès à un autre sentier, permettant de longer les fonds de parcelle et les champs et de rejoindre la cour du 36 rue de Villebon.
Règlement	Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. Respecter les fronts bâtis et les alignements. Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	44-46 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse mais un porche permet l'accès à une parcelle enclavée. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes mais l'espace commun a été préservé de toute appropriation et il reste des éléments du vieux pavage. La liaison sous le porche en fond de parcelle ne semble plus être accessible.
Règlement	Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. Respecter les fronts bâtis et les alignements. Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



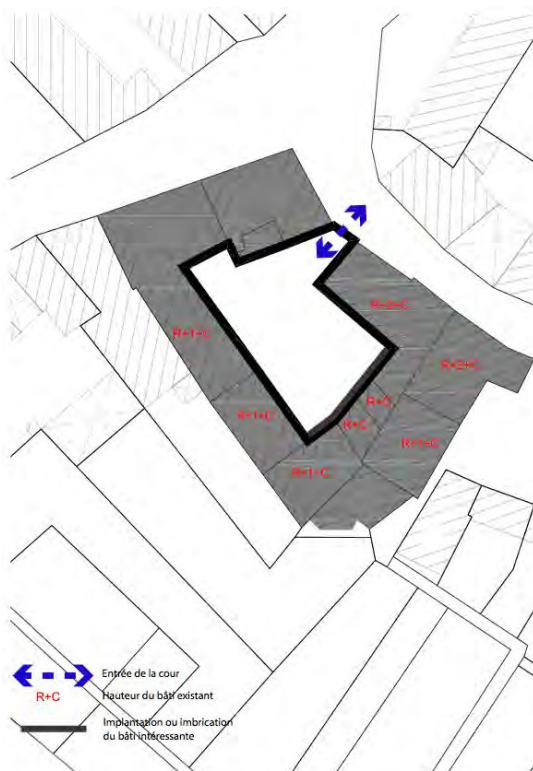
Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	48-50 rue de Villebon
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue de Villebon, qui est l'une des voies structurantes du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes et il reste des éléments du vieux pavage. La cour extérieure a fait l'objet de quelques appropriations. La liaison n'est plus accessible, étant fermée par un portillon.
Règlement	Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. Respecter les fronts bâtis et les alignements. Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>2 rue de Boutigny</i>
Caractéristiques	La cour est ouverte sur la rue de Boutigny, qui est une voie secondaire du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participent au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	Elles sont bordées par des maisons mitoyennes, généralement R+1+C, dont se distinguent quelques édifices aux façades singulières. On constate malheureusement une déperdition des cheminements induits, et de l'espace commun des cours, qui se perdent par l'appropriation plus ou moins sauvage des espaces de proximité par les riverains. Le sol n'est plus du pavage, mais de l'enrobé. La liaison du fond de parcelle semble condamnée.
Règlement	-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. -Respecter les fronts bâtis et les alignements. -Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. -Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Règlement : fiches de repérage	
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19	
Espaces paysagers : les cours rurales	
Nom	<i>4 rue du Lieutenant Fontaine</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue du Lt. Émile Fontaine, qui est une voie secondaire du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	Historique, culturel Usage : La cour est en impasse. Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.
Description	De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes et il reste des éléments du vieux pavage. Un portail a été installé en entrée de la cour. Une construction nouvelle a été construite, s'apparentant à une véranda adossée de pares-vus.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes. - Respecter les fronts bâtis et les alignements. - Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement. - Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...

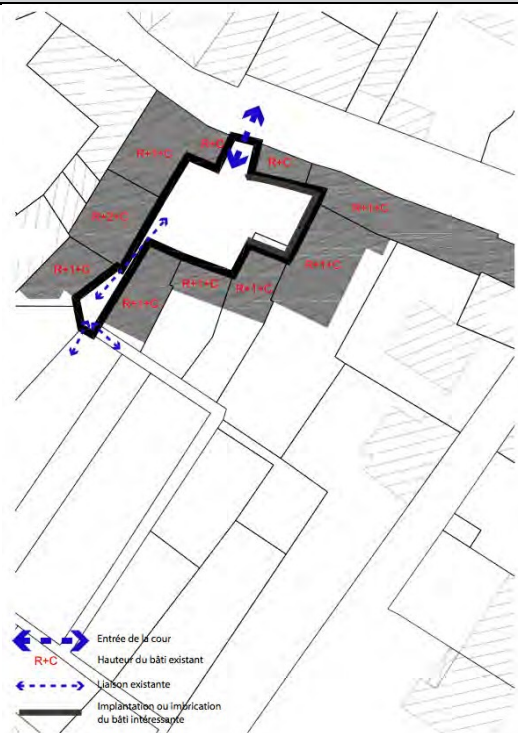


Règlement : fiches de repérage

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L151-19

Espaces paysagers : les cours rurales

Nom	<i>8 rue du Lieutenant Fontaine</i>
Caractéristiques	La cour est accessible par un passage depuis la rue du Lt. Emile Fontaine, qui est une voie secondaire du « village » de Saulx-Les-Chartreux.
Intérêt	<p>Historique, culturel</p> <p>Usage : La cour permet l'accès à une sente qui dessert un ensemble de parcelles en arrière du front bâti.</p> <p>Espace typique de Saulx-Les-Chartreux, trace vivante de l'histoire de la ville et participant au repérage de l'identité du territoire communal.</p>
Description	<p>De son aspect architectural d'origine, elle n'a gardé principalement que les volumes et il reste des éléments du vieux pavage.</p> <p>La liaison du fond de parcelle ne semble plus exister. La cour fait l'objet d'une appropriation pour du stationnement.</p>
Règlement	<ul style="list-style-type: none">-Préserver le rapport entre la hauteur des façades et l'espace non construit et donc ne pas dépasser les hauteurs bâties existantes.-Respecter les fronts bâtis et les alignements.-Interdire l'appropriation des espaces extérieurs formant la cour par des aménagements privés, clôture, loggias...
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none">-Rechercher, chaque fois que cela est possible, la diminution du stationnement.-Rechercher des traitements de sol qualitatifs, pavage...



Destinations et sous destinations

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage 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.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface 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. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'Énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'Énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'Énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les médiathèques, les salles polyvalentes, ...

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Cuisine dédiée à la vente en ligne :

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.

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.