



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Règlement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,  
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022

Déclaration de projet n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022

Déclaration de projet n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2023



# SOMMAIRE

Définition des destinations des constructions .....	5
Lexique .....	7
Zone UA .....	13
Zone UB .....	29
Zone UBgh .....	43
Zone UC .....	59
Zone UH .....	71
Zone UHe .....	87
Zone UI .....	99
Zone UL .....	112
Zone AU .....	120
Zone N .....	128
Zone A .....	134
ANNEXES .....	138



# DÉFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 9 destinations des constructions.

## 1) **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation.

## 2) **Hébergement hôtelier**

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).

## 3) **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

## 4) **Commerce**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale.

## 5) **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat.

## 6) **Industrie**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

## 7) **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

#### **8) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

#### **9) Exploitation agricole et forestière**

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

# LEXIQUE

## ACCES

---

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

## ALIGNEMENT

---

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise publique, déterminée ou non par un plan général d'alignement
- la limite de fait entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise d'une voie privée
- la limite d'un emplacement réservé, figurant aux documents graphiques, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

## ANNEXE

---

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale.

- Dans le cas d'un garage, l'annexe ne pourra pas excéder 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans le cas d'autres annexes type local de stockages des ordures ménagères, local à vélos, abris de jardin, etc. l'annexe ne pourra pas excéder 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

Les annexes ne peuvent être transformées en logement que dans le cas où elles respectent l'ensemble des règles de leur zone.

## BAIES

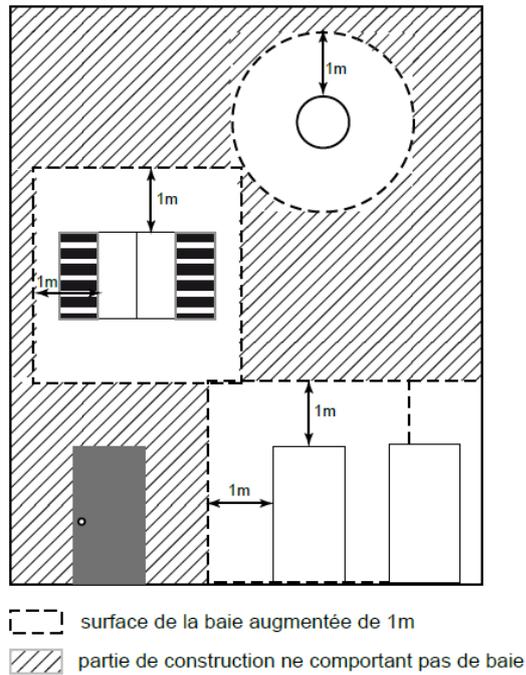
---

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 1 mètre délimité à partir de son pourtour.

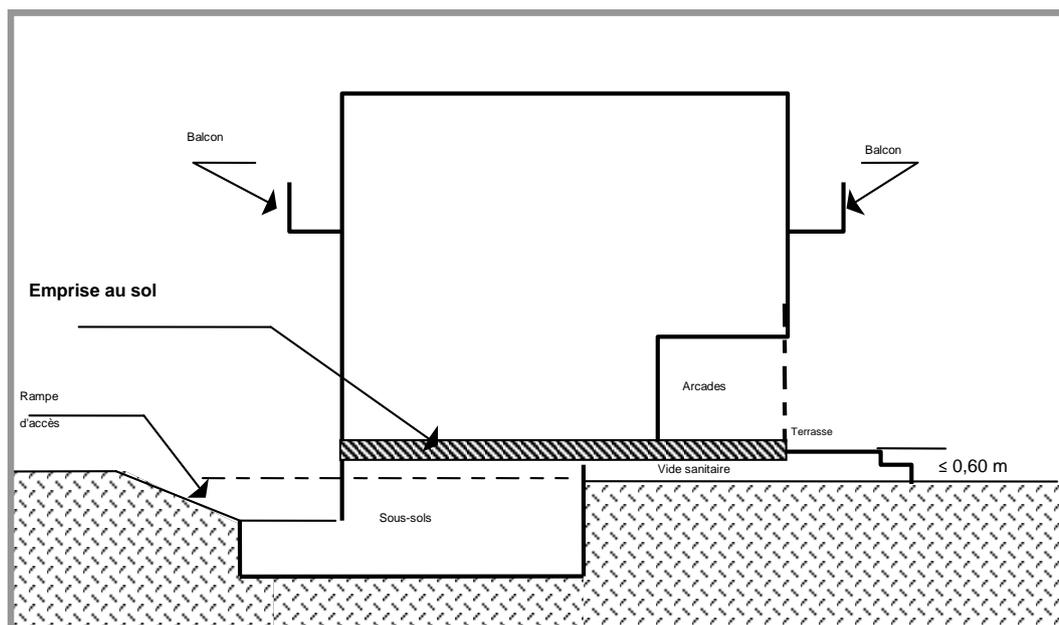


## BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

La bande de constructibilité est délimitée différemment selon les zones. En zone UA, elle s'applique à partir de l'alignement tel qu'il est défini précédemment. En zone UH, elle s'applique uniquement le long des voies et emprises publiques.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes et piscines, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 mètre, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.



## EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes.

## ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets etc...

Les aires de stationnement, quels que soient leurs traitements, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

## EXHAUSSEMENT

Surélévations ayant notamment pour conséquence la création de murs de soutènement ou de talus en limite de terrain sur une hauteur supérieure à 0,70 mètre.

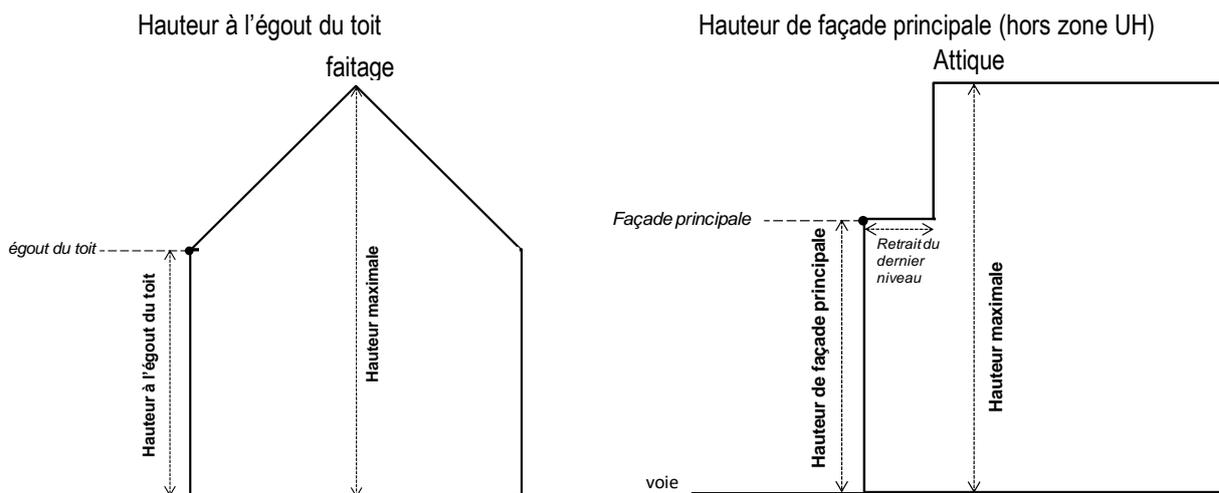
## FAÇADES

La **façade principale** correspond à la façade donnant sur voie. Dans le cas d'une construction située à l'intersection de plusieurs voies, celle-ci sera composée de plusieurs façades principales.

Les autres façades sont les **façades latérales** qui donnent sur les limites séparatives latérales et la **façade arrière** qui donne sur la limite de fond de terrain.

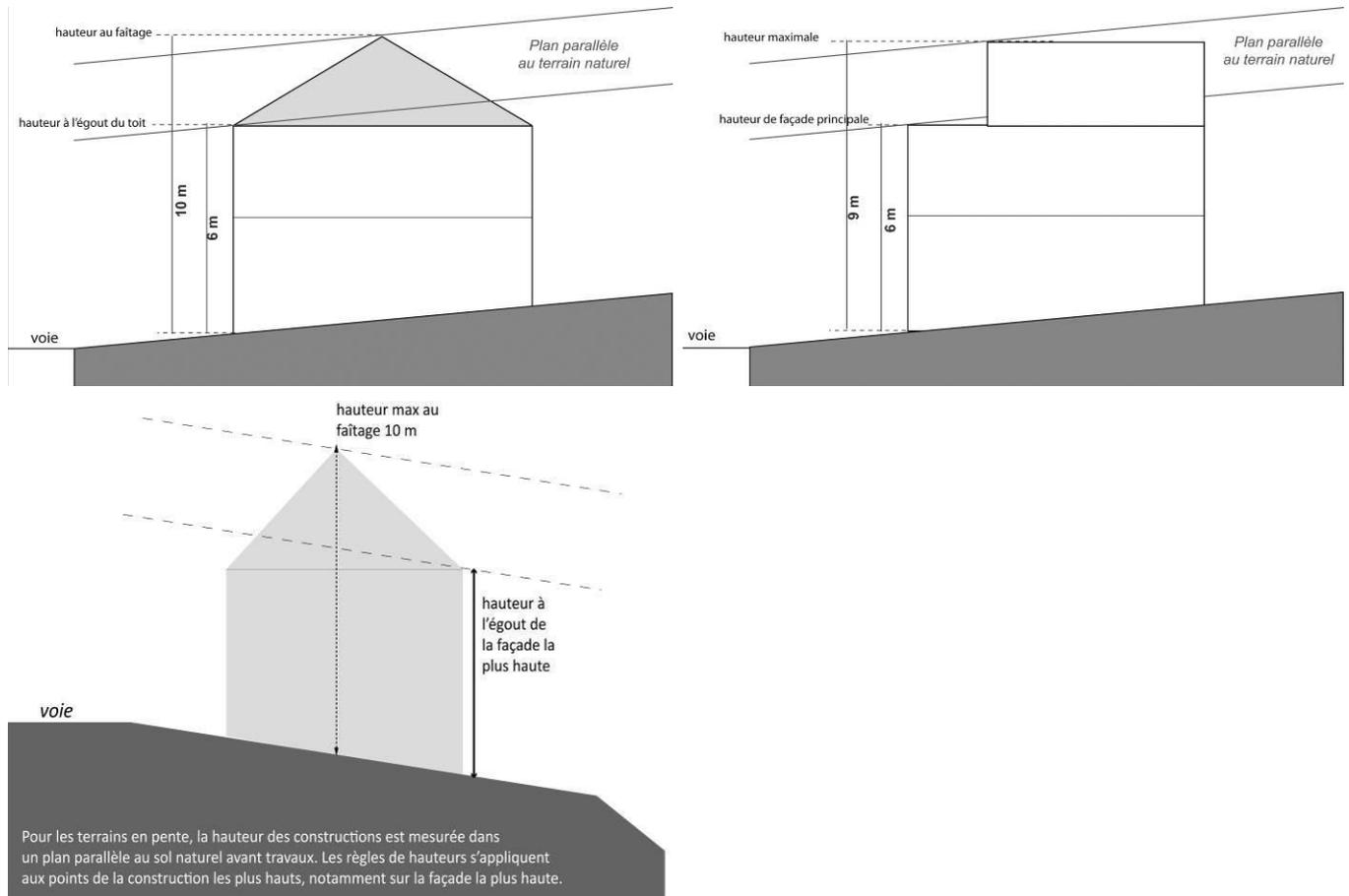
## HAUTEURS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...



## Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

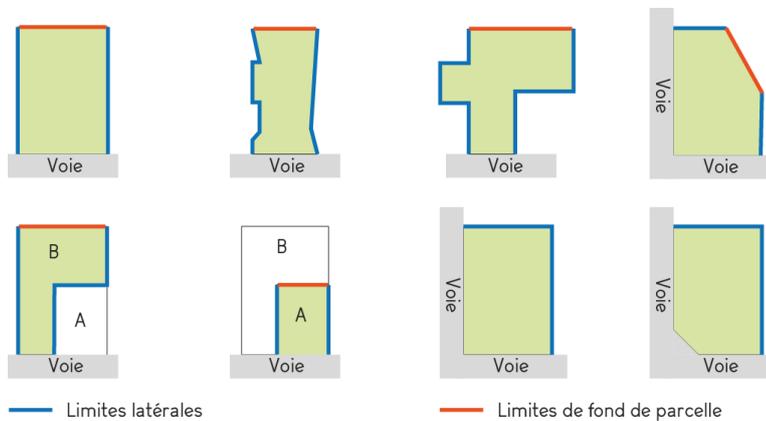


## LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



## RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

---

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et l'alignement ou entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les distances sont mesurées perpendiculairement à chaque partie de construction comportant ou non des baies jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, coursives, terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre sur toute sa profondeur.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature,
- les auvents,
- les débords de toiture,
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur,
- les parties enterrées des constructions.

## PLACE COMMANDEE

---

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

## PLEINE TERRE

---

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter de constructions en sous-sol.

## SAILLIE

---

Parties de construction qui dépassent de la façade ou de la toiture telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur...

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

---

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

## TERRAIN NATUREL

---

Le terrain naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, il s'agit du niveau du sol existant avant le projet de construction.

## **TOITURE VEGETALISEE**

---

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

## **VOIE DE DESSERTE**

---

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

## ZONE UA

Cette zone correspond au centre-ville d'Igny. Elle se compose de deux secteurs :

Le **secteur UAa**, centre ancien et historique de la commune qui se développe autour de l'Eglise, de l'Hôtel de ville, de la rue du Moulin et du début de la rue Gabriel Péri et rue Carnot. Ce secteur se caractérise par un bâti ancien et des formes urbaines traditionnelles. Il présente une forte valeur patrimoniale et fait l'objet d'une OAP qui vise à préserver et valoriser cet ensemble urbain.

Le secteur **UA** qui correspond à l'extension plus contemporaine du centre ancien le long de la rue Gabriel Péri, des Brulis, ou encore à l'arrière de l'Hôtel de ville.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme le changement de destination du rez-de-chaussée vers une destination autre que celles prévues à l'article 2, 2° ;
- 3) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 5) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 6) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 7) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 8) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA 2 ;
- 9) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 10) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 15% de logements ou de surface de plancher en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;

- 2) pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme :
  - est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que commerce, artisanat ou bureaux ;
  - sont autorisées les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
- 3) les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes dans des secteurs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf - Annexes du règlement) ;
- 4) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.
- 6) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.
- 7) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci

doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

- 5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;
- 3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

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

### 4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, cours communes,...).

### 6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le **secteur UAa**, l'implantation des constructions en retrait est soumise aux conditions suivantes :

- Elle est autorisée dans le cas de la démolition / reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017), sous réserve de respecter l'implantation par rapport à la rue de la construction d'origine.
- Elle est autorisée dans le cas d'une construction nouvelle qui s'implante en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) implantée en retrait, sous réserve de s'inscrire dans le prolongement de sa façade.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement. Au delà de cette bande constructible, seules les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

### 6.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

Dans les ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 14 mètres.

Au-delà de ces 14 mètres un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- La longueur du prolongement ne doit pas excéder 5 mètres.
- La hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux. En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être inaccessible.

En cas de retrait sur une des limites séparatives, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

### 7.3 Calcul des retraits

#### 7.3.1 *Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

#### 7.3.2 *Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies*

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

#### 7.3.3 *Dispositions particulières*

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 14 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 5 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.

Dans les ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent en application des dispositions prévues à l'article 8 du présent règlement.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la construction ne pourra pas excéder 6 mètres de long.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives. Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, climatisations, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (02/06/2022) implantées avec un retrait moindre, ces éléments techniques sont autorisés sans dépasser 1 mètre de saillie.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à 3 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### 8.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au paragraphe 8.2.

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UAa**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

### 9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

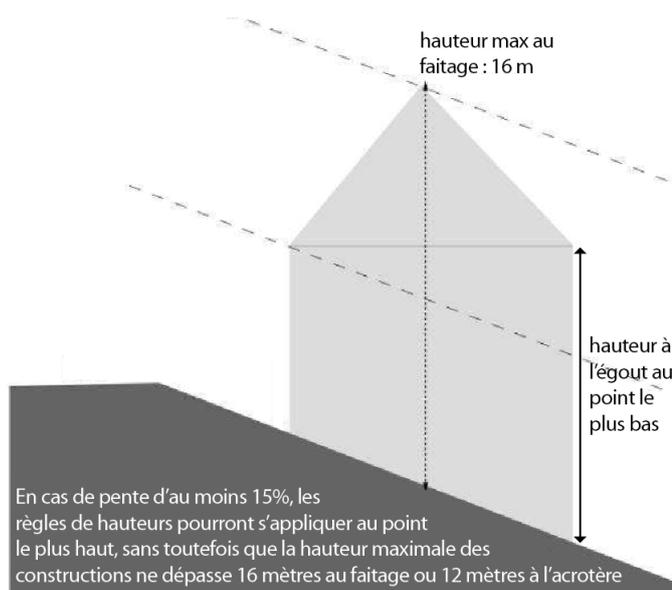
### 10.2 Règle générale

Dans le **secteur UA** :

En cas de toiture à pente, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 13,50 mètres

En cas de toiture terrasse, la hauteur de façade principale ne doit pas excéder 9 mètres et le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade principale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

En cas de terrain en pente d'au moins 15%, la règle spécifique du schéma ci-contre s'applique.



Dans le **secteur UAa**, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

### 10.3 Dispositions particulières

Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de minimum 50 cm à celle du terrain naturel en fonction de l'importance du risque d'inondation. La hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale sont majorées de 50 cm.

Cette cote supérieure minimum, imposée par le présent règlement dans les périmètres soumis au risque d'inondation (50 cm), est susceptible d'être plus importante de manière à respecter les obligations qui figurent dans le PPRi approuvé.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

Dans les ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

En outre, une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 *Principes généraux*

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

#### 11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, bardages, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

## 11.3 Constructions nouvelles

### 11.3.1 *Façades et pignons*

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Dans le **secteur UAa**, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue. Les volumes contemporains doivent reprendre l'expression des volumes traditionnels. A ce titre, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour rappeler la trame parcellaire ancienne.

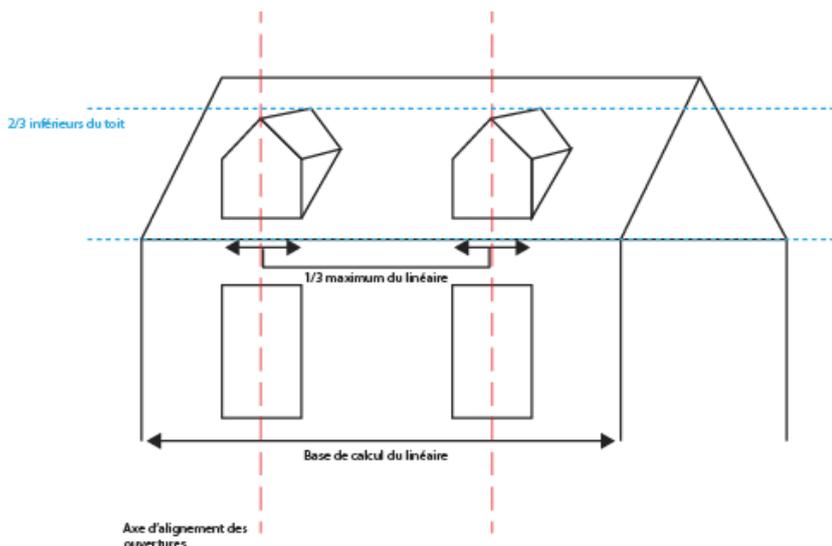
Dans le **secteur UAa**, les occultations des baies devront être réalisées par des volets (type volets à persienne) d'aspect bois peint ou verni dont les vantaux se replient en façade.

### 11.3.2 *Toitures*

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

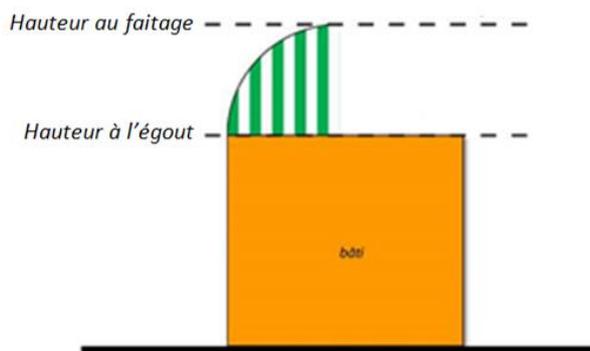
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur de la construction à l'égout,
- la hauteur de la construction au faitage,
- un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur leur totalité à l'exclusion des édicules techniques et des ouvertures de toit.

Dans le **secteur UAa**, les toitures devront être à pentes, y compris pour les annexes. Sauf impossibilité technique, le faitage de la construction principale devra être parallèle à l'alignement.

Les toitures terrasses, arrondies ou Mansart sont interdites.

### 11.3.3 **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

## 11.4 Éléments de paysage et de bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## 11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

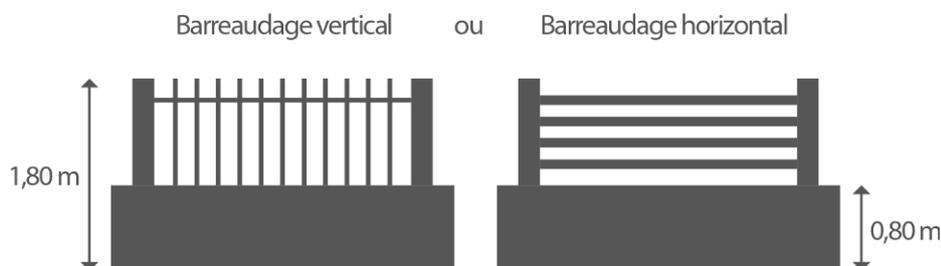
### 11.5.2 *Clôtures*

#### 1) Clôtures à l'alignement

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

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.



Dans le **secteur UAa**, les clôtures situées à l'alignement peuvent être constituées d'un mur plein en meulière.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

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

#### 2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

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

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

### 3) Clôtures dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...

Le muret des clôtures situées à l'alignement sera d'une hauteur maximum de 0,25 mètre, et peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal ajouré au moins pour moitié.

## 11.6 Dispositions diverses

### 11.6.1 *Antennes et éléments de superstructure*

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

### 11.6.2 *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation*

- 1 place pour les logements de 1 pièce jusqu'à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1,5 place pour les logements de 2 pièces entre 30 et 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- 2 places pour les logements de 3 pièces et plus à partir de 50m<sup>2</sup> ;
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où la superficie du logement ne correspond pas aux typologies présentées ci-dessus, l'obligation applicable correspond à celle de la surface de plancher. Par exemple :

- Pour un studio de 33 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 3 pièces de 48 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 2 pièces de 52 m<sup>2</sup>, il est imposé 2 places de stationnements.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.1.2 **Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces**

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- A partir de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation.

#### 12.1.3 **Pour les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier**

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.1.4 **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

## 12.2 **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### 12.2.1 **Pour les extensions et réhabilitation de construction**

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 25 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### 12.2.2 **Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

## 12.3 **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

#### **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

#### **12.5 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions à destination de bureaux, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

#### **12.6 Le stationnement vélos**

##### **12.6.1 *Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

##### **12.6.2 *Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **12.6.3 *Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

##### **12.6.4 *Pour les établissements scolaires***

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Traitement des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 13.2 Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain. En outre, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

Les dispositions prévues ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, il est recommandé d'éviter la plantation des essences d'arbres susceptibles de déclencher ou d'amplifier les allergies respiratoires dont la liste est indiquée dans les annexes du présent règlement.

### 13.3 Éléments de paysage et espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m<sup>2</sup>. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

## ZONE UB

Cette zone correspond à deux secteurs spécifiques de la ville aux compositions urbaines très différentes et avec des enjeux particuliers.

Le secteur **UBa** qui regroupe la majeure partie du tissu urbain du nouveau quartier des Sablons composé de maisons en bande et de petits collectifs. Ce secteur est achevé et fortement structuré, organisé. L'objectif est d'encadrer ces éventuelles évolutions tout en préservant l'harmonie de cet ensemble.

Le secteur **UBb** qui correspond à un petit secteur situé entre la rue Ambroise Croizat, la route de Vauhalla et l'avenue du Président Kennedy ayant récemment fait l'objet d'un programme de logements.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination du rez-de-chaussée vers une destination autre que celles prévues à l'article 2-2° ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 5) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 6) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 7) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB 2 ;
- 8) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 9) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 10) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Établissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30% de logements ou de surface de

plancher en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;

- 2) Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme :
  - est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que commerce, artisanat ou bureaux ;
  - sont autorisées les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
- 3) les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes dans des secteurs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf - Annexes du règlement) ;
- 4) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;
- 6) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 7) En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017), seules sont admis :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) ;
  - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017).
- 8) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### **3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 5 mètres

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

#### 4.2.2 **Eaux pluviales**

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

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

### 4.3 **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, ...).

### 6.2 **Dispositions générales**

Dans le **secteur UBa**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la marge de recul existante entre l'alignement et la construction, est interdite toute extension.

Dans le **secteur UBb**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

### **6.3 Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### **7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.2.1 Par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- La longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux. En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être inaccessible.

En cas de retrait sur une des limites séparatives, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3. ci-après.

#### **7.2.2 Par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, à une distance minimale de 8 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

### **7.3 Calcul des retraits en vis-à-vis des limites séparatives**

#### **7.3.1 Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies**

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

#### **7.3.2 Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies**

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

#### **7.3.3 Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent en application des dispositions prévues à l'article 8 du présent règlement.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives. Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, climatisations, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (02/06/2022) implantées avec un retrait moindre, ces éléments techniques sont autorisés sans dépasser 1 mètre de saillie.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à 3 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### 8.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au paragraphe 8.2.

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

Dans le **secteur UBa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UBb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

## **9.2 Dispositions particulières**

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

# ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## **10.1 Champ d'application**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

## **10.2 Règle générale**

### **10.2.1 Dans le secteur UBa**

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

### **10.2.2 Dans le secteur UBb**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres. En cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade principale.

## **10.3 Dispositions particulières**

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

Une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

Par ailleurs, tout aménagement de constructions existantes ou réalisation de constructions nouvelles au sein de l'ensemble urbain des Sablons devra être réalisé dans le respect strict des principes architecturaux et de composition urbaine d'origine du quartier.

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 *Principes généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Dans le secteur des Sablons tous travaux réalisés sur une construction existante doit respecter sa composition, son ordonnancement, ses matériaux constructifs employés, etc.

#### 11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les couleurs pour les bardages, enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

### 11.3 Constructions nouvelles

#### 11.3.1 *Façades et pignons*

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

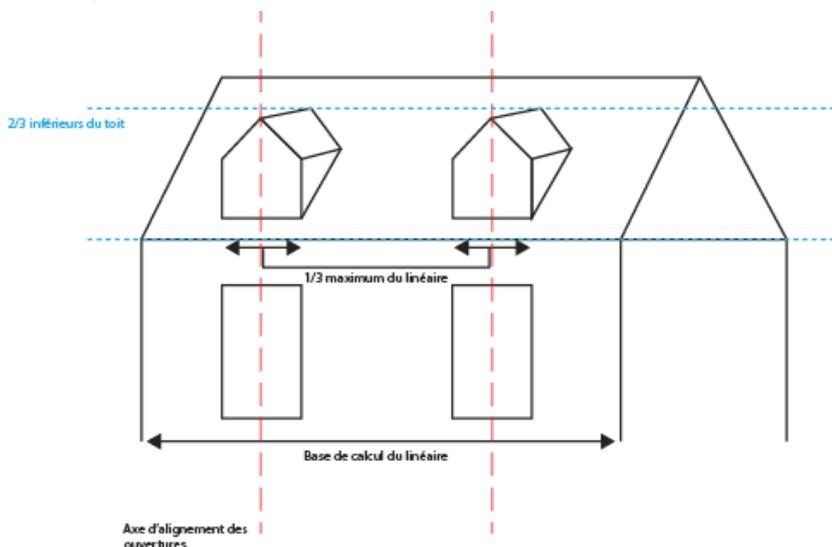
Dans le secteur des Sablons les façades et pignons des constructions devront reprendre la composition et les couleurs (matériaux, teintes, enduits, etc.) des constructions existantes de cet ensemble.

### 11.3.2 *Toitures*

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser  $\frac{1}{3}$  du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur leur totalité à l'exclusion des édifices techniques et des ouvertures de toit.

Dans le **secteur UBa** des Sablons, les toitures doivent être à 2 versants et les faitages devront être parallèles à l'alignement. Les matériaux extérieurs devront avoir le même aspect que celui des constructions voisines et les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et leurs dimensions, s'inspirer de celles existantes au sein de cet ensemble.

### 11.3.3 *Energies renouvelables*

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

## 11.4 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

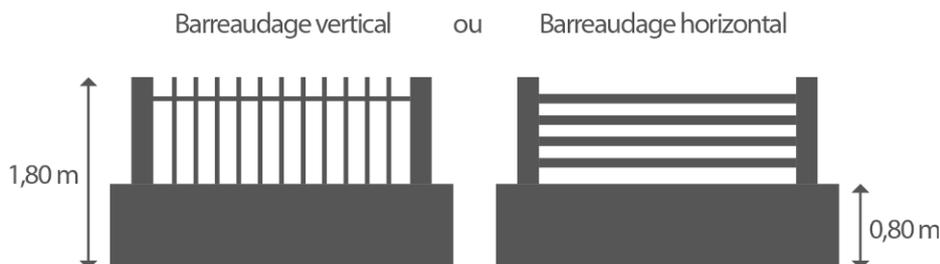
### 11.4.2 Clôtures

#### 1) Clôtures à l'alignement

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

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.



La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

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

Dans le secteur des Sablons, les clôtures doivent respecter une continuité et une harmonie avec les clôtures existantes à proximité en reprenant les mêmes compositions, matériaux, couleurs.

#### 2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

Les panneaux occultant sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

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

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

## 11.5 Dispositions diverses

### 11.5.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes

d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

#### 11.5.2 **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### 12.1 **Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions**

#### 12.1.1 ***Pour les constructions à destination d'habitation***

- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ;
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »).
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.1.2 ***Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces***

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A partir de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.1.3 ***Pour les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier***

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.1.4 ***Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### **12.2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction**

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 25 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### **12.2.2 Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

## **12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

## **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

## **12.5 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions à destination de bureaux, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **12.6 Le stationnement vélos**

### **12.6.1 *Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

### **12.6.2 *Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.6.3 *Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

### **12.6.4 *Pour les établissements scolaires***

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Traitement des espaces libres**

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **13.2 Règle générale**

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% la superficie du terrain.

En outre, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

Les dispositions prévues ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

## ZONE UB – GRANDE HAIE

Cette zone correspond au quartier de la Grande Haie. Ce quartier à dominante pavillonnaire présente des enjeux importants sur le plan patrimonial (présence de l'ancien hôtel restaurant, maisons meulières remarquables, etc.) et environnemental (proximité du site classé de la vallée de la Bièvre, présence de jardins et cœurs d'îlots verts, etc.).

L'objectif du dispositif réglementaire est de permettre une évolution maîtrisée et raisonnée du quartier tout en respectant les caractéristiques propres à cette zone (formes bâties, rapport bâti / non bâti, etc.).

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 4) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 5) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 6) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 7) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 8) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 9) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- 10) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 11) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 12) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30% de logements ou de surface de plancher en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;

- 2) les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes dans des secteurs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf - Annexes du règlement) ;
- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- 4) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.
- 5) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 6) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

- 5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;
- 3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 *Eaux usées***

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

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

#### **4.2.2 *Eaux pluviales***

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

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

### **4.3 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### **6.2 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

À l'angle de deux voies, la construction doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'une des voies desservant le terrain et de 6 mètres minimum par rapport à l'autre voie.

### **6.3 Dispositions particulières**

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

La bande d'implantation (bande A) délimitée sur le plan de zonage correspond à une bande de 30m de profondeur mesurée perpendiculairement depuis les voies de desserte et des emprises publiques.

## **7.2 Règle générale à l'intérieur de la bande A délimitée sur le plan de zonage**

### ***7.2.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales***

Les constructions peuvent être implantées au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- la longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 mètres ;
- la hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux. En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être inaccessible.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification approuvée en date du 23/09/2015 dont la largeur sur alignement est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

### ***7.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain***

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, à une distance minimale de 12 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification approuvée en date du 23/09/2015 dont la profondeur comptée depuis l'alignement est inférieure ou égale à 25 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain à une distance minimale de 8 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

### ***7.2.3 Calcul des retraits***

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies : le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies : le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

## **7.3 Règle générale au-delà de la bande A délimitée sur le plan de zonage**

### ***7.3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

### ***7.3.2 Calcul des retraits***

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

De plus, le retrait depuis la bande A délimitée sur le plan de zonage doit être au moins égal à 12 mètres.

## **7.4 Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (02/06/2022) implantée avec un retrait moindre depuis les limites séparatives latérales, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au présent article.

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (02/06/2022) implantée dans le retrait de 12 mètres depuis la bande A sont autorisés dans le respect des autres articles du présent règlement.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la construction ne pourra pas excéder 6 mètres de long.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives. Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, climatisations, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (02/06/2022) implantées avec un retrait moindre, ces éléments techniques sont autorisés sans dépasser 1 mètre de saillie.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait de toutes les limites (séparatives latérales et de fond de terrain) doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 16 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### 8.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- à l'intérieur de la bande A délimitée sur le plan de zonage : 30% de la superficie du terrain.

- au-delà de la bande A délimitée sur le plan de zonage : 25% de la superficie du terrain.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale est fixée à 150 m<sup>2</sup> par bâtiment d'un seul tenant.

## 9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

# ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf. schéma dans le lexique).

## 10.2 Règle générale

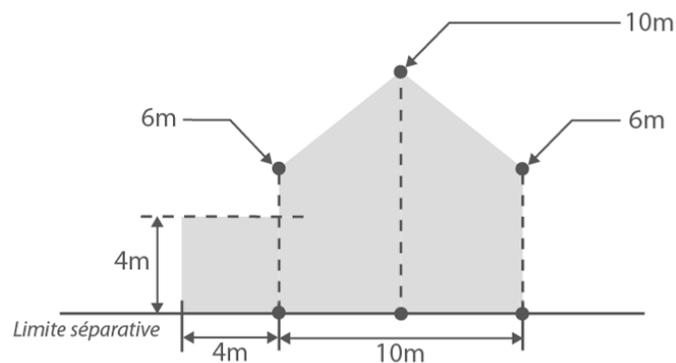
En cas de toiture à pente, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

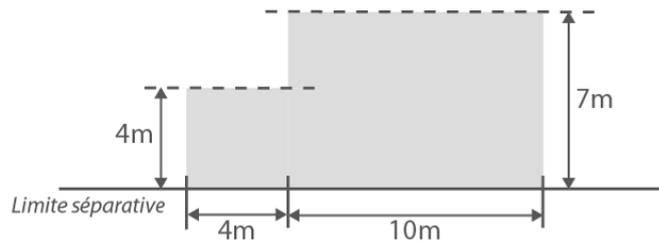
## 10.3 Dispositions particulières

Lorsque la construction s'implante sur une limite séparative elle doit s'inscrire sur cette limite dans un des deux gabarits définis ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible;



- 10 mètres de longueur, 7 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible.



La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

En outre, une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### 11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, bardages, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

### 11.3 **Constructions nouvelles**

#### 11.3.1 **Façades et pignons**

Les façades ne pourront pas excéder 16 mètres de linéaire.

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

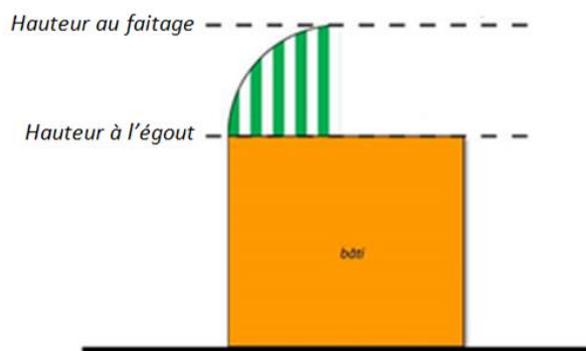
Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

#### 11.3.2 **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

Dans le cas de toitures à pente, le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

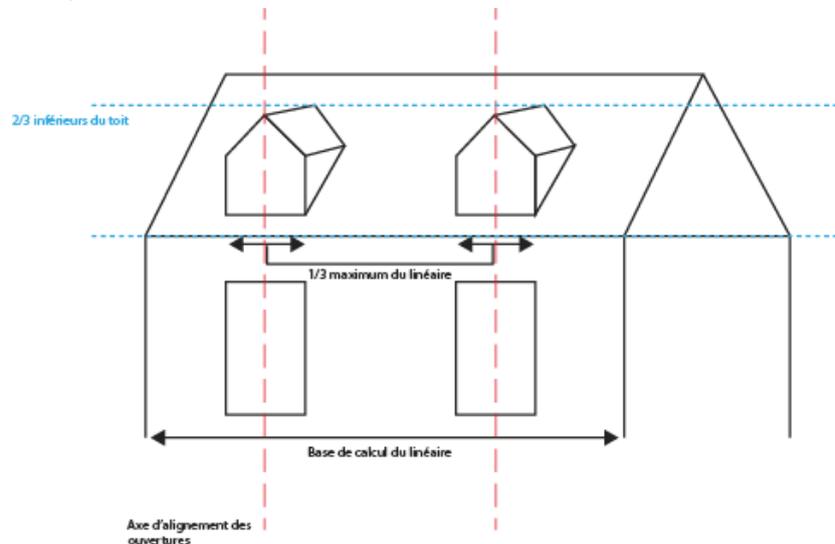
- la hauteur de la construction à l'égout
- la hauteur de la construction au faitage
- Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,

- être plus hautes que larges et ne pas dépasser  $\frac{1}{3}$  du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur leur totalité à l'exclusion des édifices techniques et des ouvertures de toit.

### 11.3.3 *Energies renouvelables*

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

## 11.4 Éléments de paysage et de bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## 11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

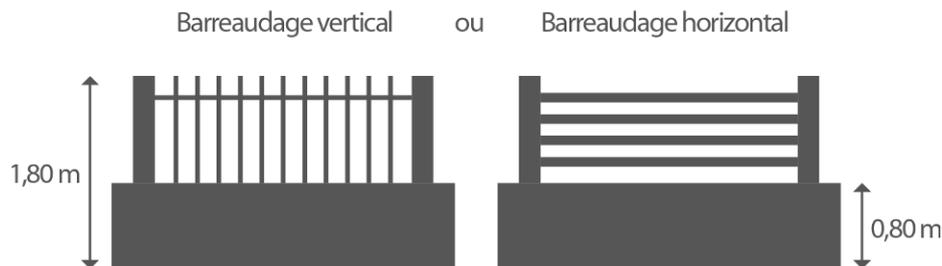
### 11.5.2 *Clôtures*

#### 1) Clôtures à l'alignement

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

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.



La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Dans le quartier du Plan d'Igny, le long de la rue de la Résistance et de la rue de la Libération ainsi que du boulevard d'Igny (n°1 à 28), les clôtures doivent être implantées avec recul de 2 mètres par rapport à l'alignement afin de préserver l'harmonie avec les clôtures avoisinantes. Ces clôtures doivent être composées de pilastres d'une hauteur maximale de 1 mètre, d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie ou d'éléments non maçonnés et ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre.

Dans le secteur des Sablons, les clôtures doivent respecter une continuité et une harmonie avec les clôtures existantes à proximité en reprenant les mêmes compositions, matériaux, couleurs.

## 2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

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

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les murs en pierre existants peuvent être conservés et restaurés.

## 3) Clôtures dans les secteurs soumis à des risques d'inondation :

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du ru de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Le muret des clôtures situées à l'alignement sera d'une hauteur maximum de 0,25 mètre, et peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal ajouré au moins pour moitié.

## 11.6 Dispositions diverses

### 11.6.1 *Antennes et éléments de superstructure*

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

### 11.6.2 *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation*

1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et :

- 1 place extérieure minimum par logement ;
- 1 place commandée maximum par logement ;
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.1.2 *Pour les constructions à destination de bureaux*

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.1.3 ***Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif***

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### 12.2.1 ***Pour les extensions et réhabilitation de construction***

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 25 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires et au-delà de 25 m<sup>2</sup> d'augmentation de surface de plancher, les normes fixées au 12-1-1 ci-dessus sont également applicables.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### 12.2.2 ***Pour les changements de destination***

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

## **12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

## **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

## **12.5 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions entièrement destinées à du bureau, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **12.6 Le stationnement vélos**

### ***12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

### ***12.6.2 Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ***12.6.3 Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

### ***12.6.4 Pour les établissements scolaires***

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Traitement des espaces libres**

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

Dans le quartier du Plan d'Igny, la partie du terrain située entre l'alignement et la clôture doit être traitée en espace vert.

## **13.2 Règle générale**

### **13.2.1 Les espaces de pleine terre**

Des espaces verts de pleine terre doivent être conservés :

- à l'intérieur de la bande A délimitée sur le plan de zonage : sur au moins 50% de la superficie du terrain.
- Au-delà de la bande A délimitée sur le plan de zonage : sur au moins 60% de la superficie du terrain.

En outre, 40% de la superficie du terrain comprise entre l'alignement et la construction principale doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie est comptabilisée dans la superficie totale des espaces de pleine terre.

### **13.2.2 Les plantations**

Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

## **13.3 Dispositions particulières**

Les dispositions prévues ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## **13.4 Eléments de paysage**

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## **13.5 Espaces verts à protéger (EVP)**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m<sup>2</sup>. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

## **13.6 Arbres remarquables**

Les arbres remarquables délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Leurs coupes et abattages sont soumis à un régime de déclaration préalable.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

## ZONE UC

Cette zone correspond aux résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble implantées de manière discontinues dans le tissu urbain. Ces ensembles sont aujourd'hui urbanisés et, pour la plupart, ne devraient pas évoluer dans les prochaines années. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations.

Le secteur **UCa** correspond à une emprise mutable, rue Salvador Allende, qui a été repéré et sur laquelle un projet de logements est à l'étude.

Le secteur **UCb** correspond au site du marché du Palu, secteur qui fait l'objet d'un projet de requalification urbaine.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 5) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 6) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UC 2 ;
- 7) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 8) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 9) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30% de logements ou de surface de

plancher en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;

- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- 3) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;
- 4) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 5) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan.
- 6) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

- 5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;
- 3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 *Eaux usées***

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

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

#### **4.2.2 *Eaux pluviales***

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

### 4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### 6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le **secteur UCa**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte et 3 mètres par rapport aux autres emprises.

Dans le **secteur UCb** :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul pourra être réduit à 2 mètres, uniquement le long de l'avenue Irène et Frédéric Joliot Curie.
- Les constructions pourront être implantées à l'alignement uniquement dans le cas de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

### 6.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

Dans le **secteur UCa** et le **secteur UCb**, les constructions, peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celles-ci doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

### 7.3 Calcul des retraits

#### 7.3.1 *Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

Dans le **secteur UCb**, ce retrait minimum est fixé à 6 mètres.

#### 7.3.2 *Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies*

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

#### 7.3.3 *Dispositions particulières*

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent en application des dispositions prévues à l'article 8 du présent règlement.

Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;

- Dans le **secteur UCb**, à la moitié de la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### 8.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au paragraphe 8.2.

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

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

Dans les **secteurs UCa et UCb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

### 9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

### 10.2 Règle générale

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.

Dans le **secteur UCb** :

- La hauteur à l'égout du toit est fixée à 15 mètres maximum et les constructions nouvelles ne pourront excéder un gabarit de R+3+A ou C. Des émergences pourront être autorisées dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - Être limitées à un niveau supplémentaire sans dépasser une hauteur totale de 18 mètres ;

- Être localisées uniquement au niveau des majorations ponctuelles repérées sur l'OAP Joliot Curie ;
- Ne pas excéder 40% d'emprise du niveau inférieur.
- La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions peut être relevée de 1,5 mètre au maximum par rapport à la règle générale uniquement dans le cas de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition de ne pas dépasser R+3+A ou C
- Pour le secteur UCb, et notamment en cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée cumulativement en nombre de niveaux et de hauteur, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel. Ne constituent pas un niveau au sens de la règle de hauteur prévue pour le secteur UCb, les planchers des sous-sols semi-enterrés dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

### 10.3 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

Une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
- pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 Matériaux et aspect des façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. Les couleurs pour les bardages, enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

### **11.3 Constructions nouvelles**

#### **11.3.1 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### **11.3.2 Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

#### **11.3.3 Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction.

### **11.4 Traitement entre l'espace public et les constructions**

Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

### **11.5 Dispositions diverses**

#### **11.5.1 Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

#### **11.5.2 Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

## **12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions**

### **12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation**

- 1 place pour les logements de 1 pièce jusqu'à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1,5 place pour les logements de 2 pièces entre 30 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour les logements de 3 pièces et plus à partir de 50 m<sup>2</sup> ;
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où la superficie du logement ne correspond pas aux typologies présentées ci-dessus, l'obligation applicable correspond à celle de la surface de plancher. Par exemple :

- Pour un studio de 33 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 3 pièces de 48 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 2 pièces de 52 m<sup>2</sup>, il est imposé 2 places de stationnements.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### **12.1.2 Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces**

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- A parti de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation.

### **12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier**

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.1.4 Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### **12.2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction**

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 25 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### **12.2.2 Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

### **12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

### **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

### **12.5 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions à destination de bureaux, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

### **12.6 Le stationnement vélos**

#### ***12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

#### ***12.6.2 Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### ***12.6.3 Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

#### 12.6.4 **Pour les établissements scolaires**

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 **Traitement des espaces libres**

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 13.2 **Règle générale**

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain.

En outre, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

Les dispositions prévues ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

De plus, il est recommandé d'éviter la plantation des essences d'arbres susceptibles de déclencher ou d'amplifier les allergies respiratoires dont la liste est indiquée dans les annexes du présent règlement.

### 13.3 **Espaces verts à protéger (EVP)**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m<sup>2</sup>. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

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

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

## ZONE UH

Cette zone correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire le plus répandu sur le territoire communal. Ces ensembles sont fortement constitués autour d'un maillage viaire calibré. Ils disposent d'un équilibre bâti, non bâti à préserver qui joue un rôle concernant la trame verte et la présence de la nature en ville.

L'objectif du dispositif réglementaire est de permettre la réalisation de nouveaux logements, ou l'agrandissement de logements existants, dans la limite des formes bâties existantes et qui restent compatibles avec l'harmonie générale des quartiers.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces qui ne sont pas identifiées par un linéaire commercial sur le document graphique ;
- 3) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 5) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 6) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 7) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 8) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UH 2 ;
- 9) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 10) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 11) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30% de logements ou de surface de

plancher en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;

- 2) Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :
  - est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations que du commerce, de l'artisanat ou des bureaux ;
  - sont autorisées les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
- 3) les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes dans des secteurs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf - Annexes du règlement) ;
- 4) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;
- 6) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan.
- 7) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 8) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### **3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

- 5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;
- 3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

#### 4.2.2 **Eaux pluviales**

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

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

#### 4.3 **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### 6.2 **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

À l'angle de deux voies, la construction doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'une des voies desservant le terrain et de 6 mètres minimum par rapport à l'autre voie.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptés le long des voies ou emprises publiques uniquement. Au-delà de cette bande constructible, seules les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Pour les constructions principales à usage d'habitation existantes implantées, en tout ou partie, au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement, les extensions sont autorisées dans une limite de 20m<sup>2</sup>

de surface de plancher de plus que la surface existante à la date d'approbation du PLU (le 25 janvier 2012), et sans aggravation de la non-conformité de la construction au regard de la règle ci-dessus.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

### **6.3 Dispositions particulières**

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### **7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.2.1 Par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- la longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 mètres ;
- la hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux. En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être inaccessible.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification approuvée en date du 23/09/2015 dont la largeur sur alignement est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

#### **7.2.2 Par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, à une distance minimale de 12 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification approuvée en date du 23/09/2015 dont la profondeur comptée depuis l'alignement est inférieure ou égale à 25 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain à une distance minimale de 8 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

### **7.3 Calcul des retraits**

#### **7.3.1 Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies**

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

### 7.3.2 **Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies**

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

### 7.3.3 **Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre depuis les limites séparatives latérales, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la construction ne pourra pas excéder 6 mètres de long.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives. Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, climatisations, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (02/06/2022) implantées avec un retrait moindre, ces éléments techniques sont autorisés sans dépasser 1 mètre de saillie.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait de toutes les limites (séparatives latérales et de fond de terrain) doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 **Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 **Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 16 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### 8.3 **Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

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

### 9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

### 10.2 Règle générale

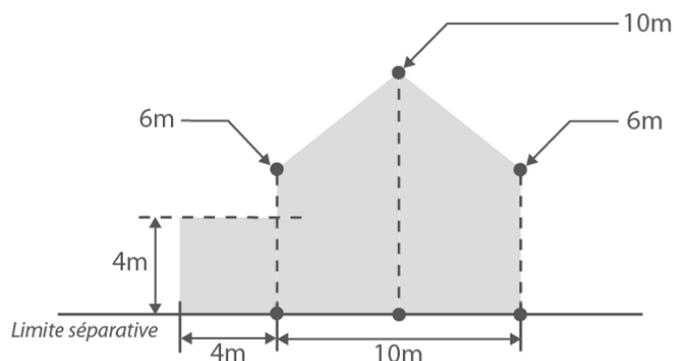
En cas de toiture à pente, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

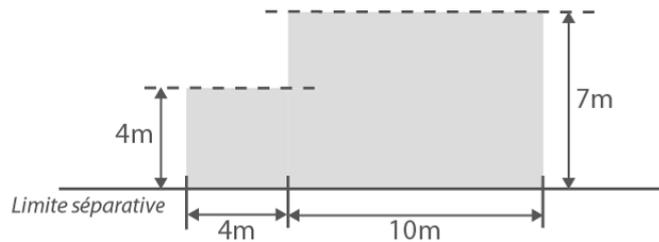
### 10.3 Dispositions particulières

Lorsque la construction s'implante sur une limite séparative elle doit s'inscrire sur cette limite dans un des deux gabarits définis ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible;



- 10 mètres de longueur, 7 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible.



Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de minimum 50 cm à celle du terrain naturel en fonction de l'importance du risque d'inondation. La hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale sont majorées de 50 cm.

Cette cote supérieure minimum, imposée par le présent règlement dans les périmètres soumis au risque d'inondation (50 cm), est susceptible d'être plus importante de manière à respecter les obligations qui figurent dans le PPRi approuvé.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

En outre, une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.
- pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans le secteur des Sablons tous les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter sa composition, son ordonnancement, ses matériaux constructifs employés, etc.

### 11.2.2 **Matériaux et aspect des façades**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, bardages, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

## 11.3 **Constructions nouvelles**

### 11.3.1 **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

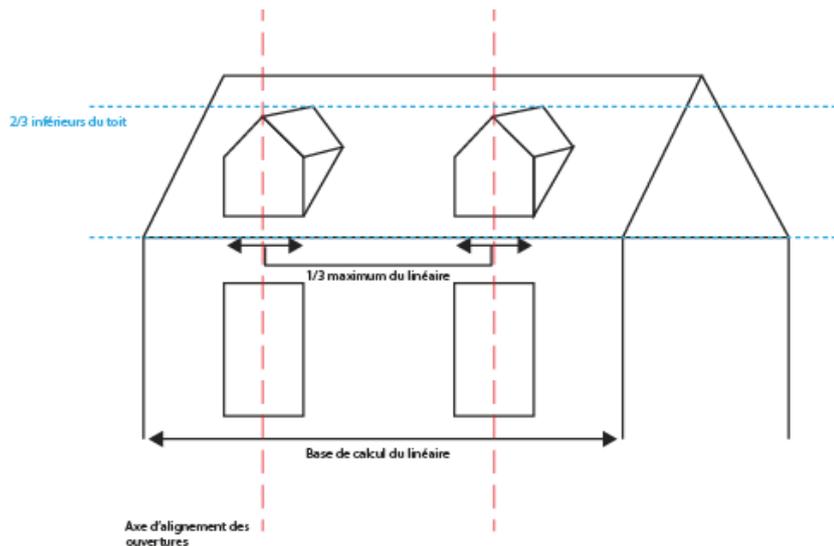
Dans le secteur des Sablons les façades et pignons des constructions devront reprendre la composition et les couleurs (matériaux, teintes, enduits, etc.) des constructions existantes de cet ensemble.

### 11.3.2 **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

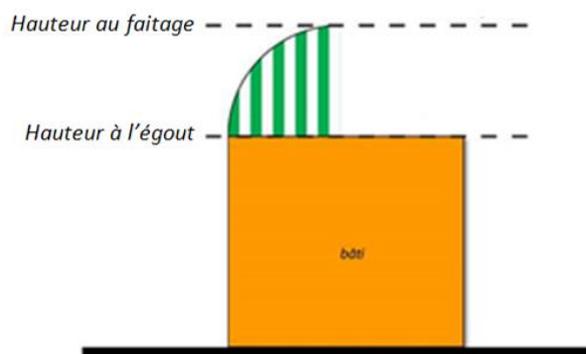
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Dans le cas de toitures à pente, le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur de la construction à l'égout
- la hauteur de la construction au faitage
- Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur leur totalité à l'exclusion des édicules techniques et des ouvertures de toit.

Dans le secteur des Sablons les toitures doivent être à 2 versants et les faitages devront être parallèles à l'alignement. Les matériaux extérieurs devront avoir le même aspect que celui des constructions voisines et les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et leurs dimensions, s'inspirer de celles existantes au sein de cet ensemble.

### 11.3.3 **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

## 11.4 **Éléments de paysage et de bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et

architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## 11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

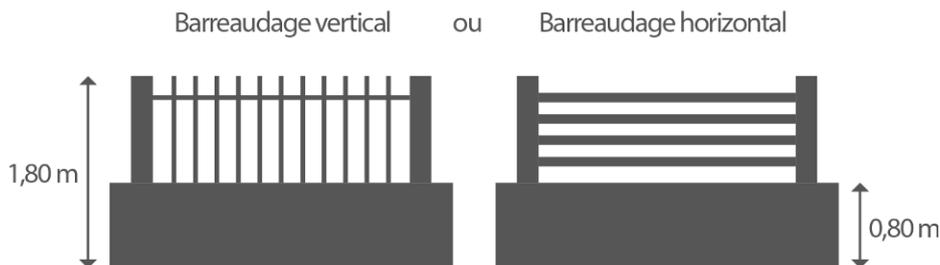
### 11.5.2 **Clôtures**

#### 1) Clôtures à l'alignement

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

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.



La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Dans le quartier du Plan d'Igny, le long de la rue de la Résistance et de la rue de la Libération ainsi que du boulevard d'Igny (n°1 à 28), les clôtures doivent être implantées avec recul de 2 mètres par rapport à l'alignement afin de préserver l'harmonie avec les clôtures avoisinantes. Ces clôtures doivent être composées de pilastres d'une hauteur maximale de 1 mètre, d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie ou d'éléments non maçonnés et ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre.

Dans le secteur des Sablons, les clôtures doivent respecter une continuité et une harmonie avec les clôtures existantes à proximité en reprenant les mêmes compositions, matériaux, couleurs.

#### 2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

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

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les murs en pierre existants peuvent être conservés et restaurés.

3) Clôtures dans les secteurs soumis à des risques d'inondation :

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du rû de Vauhallan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Le muret des clôtures situées à l'alignement sera d'une hauteur maximum de 0,25 mètre, et peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal ajouré au moins pour moitié.

## 11.6 Dispositions diverses

### 11.6.1 *Antennes et éléments de superstructure*

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

### 11.6.2 *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

## 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

### 12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation*

1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et :

- 1 place extérieure minimum par logement ;
- 1 place commandée maximum par logement ;
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### 12.1.2 *Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces*

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.1.3 *Pour les constructions à destination de bureaux*

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.1.4 *Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

## 12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### 12.2.1 *Pour les extensions et réhabilitation de construction*

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 25 m<sup>2</sup>. Au-delà, les normes fixées au 12-1-1 ci-dessus sont applicables.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### 12.2.2 *Pour les changements de destination*

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

## 12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

#### **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

#### **12.5 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions entièrement destinées à du bureau, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

#### **12.6 Le stationnement vélos**

##### **12.6.1 *Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

##### **12.6.2 *Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **12.6.3 *Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

##### **12.6.4 *Pour les établissements scolaires***

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Traitement des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

Dans le quartier du Plan d'Igny, la partie du terrain située entre l'alignement et la clôture doit être traitée en espace vert.

### 13.2 Règle générale

#### 13.2.1 *Les espaces de pleine terre*

Des espaces verts de pleine terre doivent être conservés sur au moins 50% de la superficie du terrain.

En outre, 40% de la superficie du terrain comprise entre l'alignement et la construction principale doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie est comptabilisée dans la superficie totale des espaces de pleine terre.

#### 13.2.2 *Les plantations*

Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

### 13.3 Dispositions particulières

Les dispositions prévues ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

### 13.4 Éléments de paysage

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

### 13.5 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise

maximum de 8 m<sup>2</sup>. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

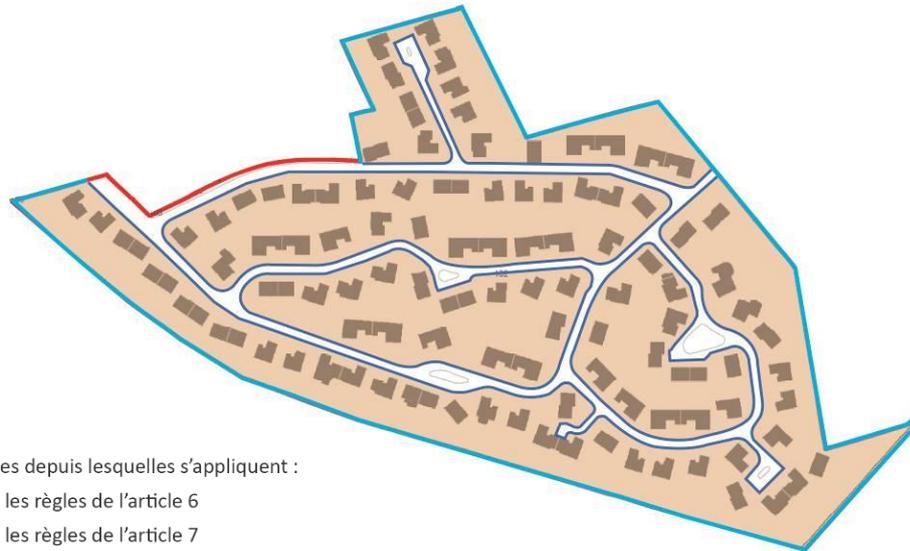
#### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

## ZONE UHe

Cette zone correspond à la copropriété du parc des Erables, opération d'ensemble qui a été réalisée en 1970, sur une seule et même unité foncière ce qui a des incidences concernant certaines règles et notamment les suivantes :

- à l'article 6, l'implantation des constructions est règlementée par rapport aux voies internes
- l'article 7 règlemente uniquement les implantations par rapport aux contours du lotissement
- les règles d'implantation sont donc essentiellement régies par l'article 8



Limites depuis lesquelles s'appliquent :

— les règles de l'article 6

— les règles de l'article 7

■ Secteur au sein duquel les règles d'implantation des constructions sont régies par l'article 8

— limite de zone

- l'emprise au sol (article 9) de chaque construction est règlementée par rapport à son emprise initiale telle qu'elle existait dans le permis de construire d'origine

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions à destination d'habitation à condition de respecter les prescriptions cumulatives suivantes :
  - Constituer des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017).

- Etre réalisées à l'arrière de ces constructions dans la limite de +25% d'emprise au sol par rapport à l'emprise initiale de chaque construction telle qu'elle fut autorisée dans le permis d'origine (date à rajouter).
- 2) Les annexes à condition de respecter les prescriptions cumulatives suivantes :
- Ne pas excéder 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - Ne pas être implantées à l'avant des constructions
- 3) Les constructions et installations destinées aux services publics et/ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaire aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

- 5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;
- 3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 Alimentation en eau potable

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

### 4.2 Assainissement

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

#### 4.2.1 *Eaux usées*

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

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

#### 4.2.2 *Eaux pluviales*

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

### 4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

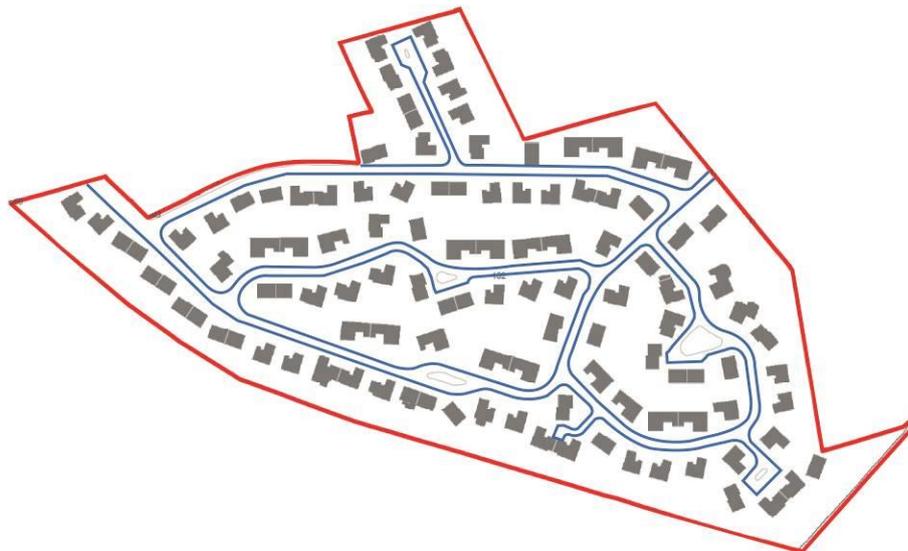
## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux constructions implantées le long des voies de desserte telles que représentées sur le schéma ci-dessous.



- limites depuis lesquelles s'appliquent les règles du présent article
- limite de zone

### 6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

À l'angle de deux voies, la construction doit respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une des voies desservant le terrain et de 5 mètres minimum par rapport à l'autre voie.

Dans la marge de recul existante entre l'alignement et la construction, sont interdites, y compris lorsque la construction existante est implantée avec un recul supérieur à 5 mètres :

- Toute extension
- Toute implantation d'annexes

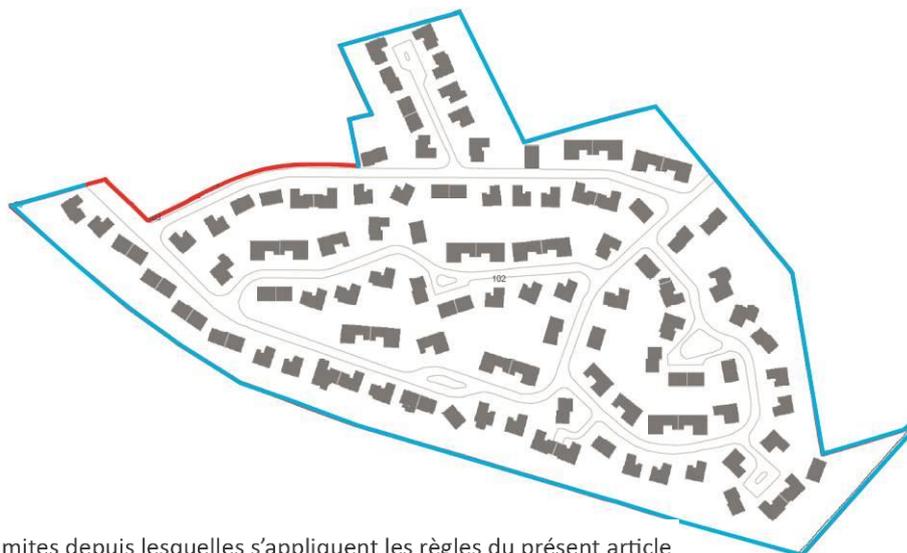
### 6.3 Dispositions particulières

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent uniquement l'implantation des constructions par rapport aux limites extérieures du lotissement telles que représentées sur le schéma ci-dessous.



- limites depuis lesquelles s'appliquent les règles du présent article
- limite de zone

### 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites extérieures du lotissement

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de toutes les limites extérieures du lotissement.

### 7.3 Calcul des retraits

#### 7.3.1 ***Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies***

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

#### 7.3.2 ***Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies***

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

#### 7.3.3 ***Dispositions particulières***

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite est imposé.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites. Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait de toutes les limites doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

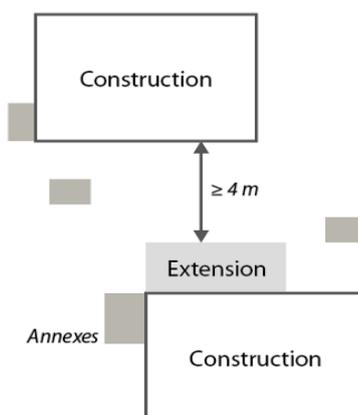
### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. La copropriété étant implantée sur une seule unité foncière, celui-ci concerne l'ensemble des constructions de la zone.

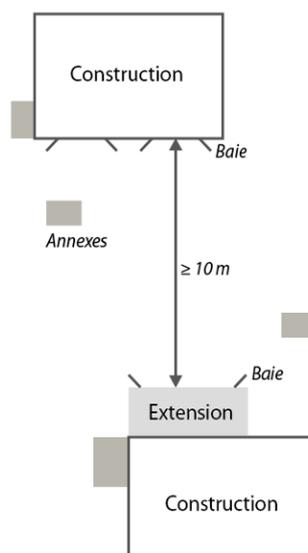
### 8.2 Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.



- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 10 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;



### 8.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol est limitée à l'emprise existante, toutefois des extensions sont autorisées dans une limite de 25% supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise initiale de chaque construction telle qu'elle fut autorisée dans le permis d'origine (date à rajouter) et sans aggravation de la non-conformité avec les autres règles du présent règlement.

En cas de reconstruction d'une construction existante, l'emprise au sol de la nouvelle construction est strictement limitée à l'emprise de la construction initiale, dans les limites exactes de cette dernière.

Au-delà des dispositions ci-dessus, sont autorisées 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire au maximum pour chaque logement existant à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017). Cette emprise au sol peut être utilisée en une ou plusieurs constructions annexes à condition de ne pas excéder 8 m<sup>2</sup> cumulées.

### 9.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

### 10.2 Règle générale

La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions est limitée à 3,5 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 2,5 m.

### 10.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 *Principes généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### 11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec les autres constructions du lotissement.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

#### 11.2.1 *Energies renouvelables*

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

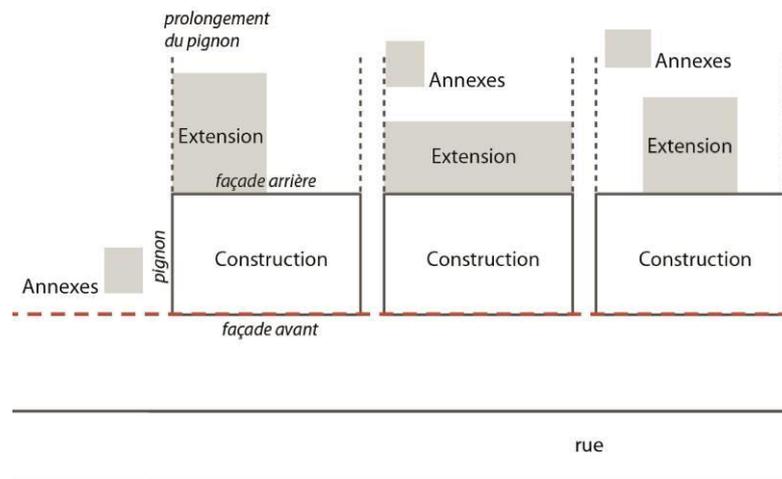
### 11.3 Extension des constructions existantes

#### 11.3.1 *Implantation des extensions*

Toute extension doit être réalisée à l'arrière des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017). Elles devront être réalisées en continuité de la façade arrière de la construction initiale et située à l'intérieur des limites constituées par le prolongement des pignons de la construction initiale.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, est considérée comme façade avant, la façade principale qui comporte l'accès à la construction.

Les annexes peuvent être implantées à l'arrière ou sur les côtés de la construction. En revanche, en aucun cas elles pourront être implantées dans la marge de recule depuis la voie de desserte fixée à l'article 6 du présent règlement.



### 11.3.2 **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'intègre parfaitement au sein du lotissement.

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

### 11.3.3 **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et présentant un aspect similaire aux toitures des autres constructions du lotissement. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier...) sont interdits.

Toutefois, le bac acier est autorisé uniquement pour les extensions dont la pente de couverture est inférieure à 17°.

## 11.4 **Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions**

### 11.4.1 **Traitement entre l'espace public et les constructions**

L'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie.

### 11.4.2 **Clôtures**

Le choix des matériaux, les couleurs, doit faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures doivent être constituées d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage incorporé à la haie.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les portails et portillons doivent également être ajourés et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au du bas de la clôture.

## 11.5 Dispositions diverses

### 11.5.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique.

### 11.5.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### 12.1 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le nombre de places de stationnement existant à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) doit être maintenu.

La suppression d'une place de stationnement est interdite.

### 12.2 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Traitement des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

### **13.2 Règle générale**

#### **13.2.1 Les espaces de pleine terre**

En dehors des emprises au sol autorisées à l'article 9 du présent règlement, la superficie du terrain restant doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

### **13.3 Dispositions particulières**

Les dispositions prévues au paragraphe 13-2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.



## ZONE UI

Cette zone correspond aux secteurs destinés à l'implantation d'activités économiques, à savoir la zone industrielle située rue Ampère et rue Maryse Bastié. Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien et de développement de ses activités.

Le **secteur U1a** correspond au tissu urbain situé entre la rue Maryse Bastié et le Boulevard Marcel Cachin, qui, de par sa composition actuelle et sa localisation en entrée de ville, en continuité de la ZAC des Ruchères en cours de réalisation, est amené à muter. Le règlement vise à permettre cette mutation en autorisant une mixité activités économiques, habitat.

Le **secteur U1b** correspond au terrain situé à l'angle du chemin de la Sablière et de la rue Lavoisier, en limite sud-est de la commune d'Igny et de la ville voisine de Massy. Le règlement vise à permettre la revalorisation et la reconversion de cette friche économique, située en entrée de ville, dans un objectif de développement d'une mixité activité / habitat au sein de cette zone.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article UI2 ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 5) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 6) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 7) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 8) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales ou industrielles ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels, notamment :
  - les nuisances sonores nécessitent une isolation particulière des constructions qui isole et réduit de façon conséquente le bruit pour le voisinage
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste doivent être traitées avant d'être rejetées ;

- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
  - les nuisances liées au trafic des tous types de véhicules induit par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.
- 2) les constructions à destination d'habitation :
- dans le **secteur U1a et U1b** sous condition :
    - de respecter les dispositions du présent règlement,
    - En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, de comporter au moins 30% en secteur U1a, et 100% en secteur U1b, de logements ou de surface de plancher, en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, dès lors ces constructions aboutissent à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière.
  - dans le reste de la zone UI dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une activité et qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 4) Dans le secteur **U1b**, compte tenu de la réalisation de logements, il convient que les normes OMS pour la prise en compte du bruit soient le plus possible mises en œuvre par tout porteur de projet.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

La largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, dans le **secteur U1a et U1b**, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès peut être au minimum de 3,50 mètres sous condition de ne pas excéder 50 mètres de longueur et de ne pas desservir plus de 5 logements. A partir de 5 logements desservis, la voie ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

Les eaux usées issues d'activités ne peuvent être rejetées dans le réseau qu'après traitement si celui-ci est nécessaire. Ainsi :

- les eaux industrielles doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées qu'après l'accord du service en charge de l'assainissement.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

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

plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

#### **4.3 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### **6.2 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le **secteur Ulb**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

### **6.3 Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

## 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.2.1 *Par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur une des limites séparatives, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

### 7.2.2 *Par rapport aux limites de fond de terrain*

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3.

## 7.3 Calcul des retraits

### 7.3.1 *Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

Dans le **secteur UIb**, ce retrait minimum est fixé à 6 mètres.

### 7.3.2 *Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies*

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

### 7.3.3 *Dispositions particulières*

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent en application des dispositions prévues à l'article 8 du présent règlement.

Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 m.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 Règle générale

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des **secteurs U1a et UIb**, l'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dans le **secteur U1a**, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;

- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

Dans le **secteur Ulb**, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de :

- 6 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;
- 3 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### **8.3 Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au paragraphe 8.2.

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 Règle d'emprise**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des **secteurs U1a et Ulb**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le **secteur U1a**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur Ulb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

### **9.2 Dispositions particulières**

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Champ d'application**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

### **10.2 Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le **secteur U1b**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres et les constructions nouvelles ne pourront excéder un gabarit de R+4.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les devantures commerciales ou publicitaires doivent être conçues dans en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment dans les proportions des ouvertures, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Dans le **secteur U1a**, les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

### 11.3 Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Tous les éléments de superstructure tels que ventilation, climatisation... doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Dans les **secteurs U1a et U1b**, les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

### 11.4 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction.

### 11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

#### 11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir

un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

### 11.5.2 Clôtures

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

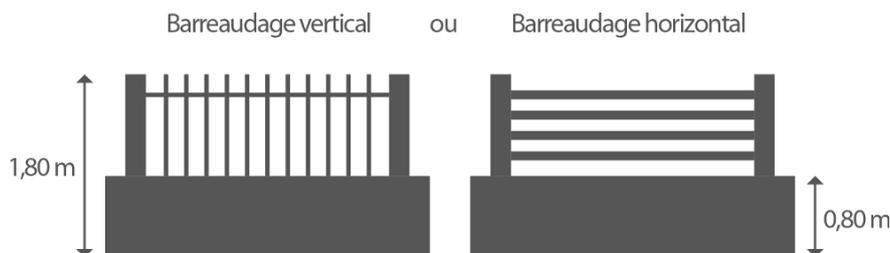
Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage incorporé à la haie ;
- soit des lattes ou planches de bois ou d'aspect bois
- soit d'un grillage sur piquets ;
- soit d'un mur plein.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.

Dans les **secteurs U1a et U1b**, les clôtures doivent être constituées :

- A l'alignement, d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.



- Sur les autres limites, d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres. Par ailleurs, ces clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

Les portails et portillons doivent également être ajourés et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

## 11.6 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

## 11.7 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessible selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation*

- 1 place pour les logements de 1 pièce jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1,5 place pour les logements de 2 pièces entre 30 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour les logements de 3 pièces et plus à partir de 50 m<sup>2</sup> ;
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où la superficie du logement ne correspond pas aux typologies présentées ci-dessus, l'obligation applicable correspond à celle de la surface de plancher. Par exemple :

- Pour un studio de 33 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 3 pièces de 48 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 2 pièces de 52 m<sup>2</sup>, il est imposé 2 places de stationnements.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.1.2 *Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie et d'entrepôt*

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, pour les constructions de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention doit être aménagé.

#### 12.1.3 *Pour les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier*

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.1.4 *Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

### 12.2 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

### **12.3 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

### **12.4 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions à destination de bureaux, un espace couvert et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

### **12.5 Le stationnement vélos**

#### ***12.5.1 Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

#### ***12.5.2 Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### ***12.5.3 Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'industries, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

#### ***12.5.4 Pour les établissements scolaires***

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Traitement des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 13.2 Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 10% de la superficie des espaces libres.

Dans le **secteur U1a**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur U1b**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain, dont la moitié devront être en pleine terre. Par ailleurs, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

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

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.



## ZONE UL

Cette zone regroupe les emprises occupées par des équipements d'intérêt collectif, dont une partie est concernée par le Site Classé de la Vallée de la Bièvre (voir les annexes du PLU).

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier ;
- 2) les constructions autres que celles évoquées dans l'article 2 suivant, dans la bande protection des lisières de 50 mètres comptés à partir des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha (et repérée sur le plan de zonage) ;
- 3) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 4) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 5) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 6) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UL 2 ;
- 7) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 8) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 9) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à l'équipement concerné, à la commune ou à une collectivité publique ;

- 3) dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhallan, reporté au plan de zonage, il est recommandé de ne pas réaliser de sous-sols, ni d'enterrer les caves et garages.
- 4) Les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 50 mètres comptée à partir des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha à condition qu'elles soient liées à une activité agricole ou forestière (cette bande de protection des lisières est repérée sur le plan de zonage du PLU) ;
- 5) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 6) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

La largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

### **4.3 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### 6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallan.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 6 mètres.

### 7.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent en application des dispositions prévues à l'article 8 du présent règlement.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

### 10.2 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel. En conséquence, les hauteurs maximales sont majorées de 50 cm.

Cette cote supérieure minimum, imposée par le présent règlement dans les périmètres soumis au risque d'inondation (50 cm), est susceptible d'être plus importante de manière à respecter les obligations qui figurent dans le PPRi approuvé.

Pour les terrains situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du ru de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, dès lors que la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel, les hauteurs maximales sont majorées de 50 cm.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

## 11.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## 11.3 Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

## 11.4 Clôtures dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du rû de Vauhellan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...

De manière générale, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

## 11.5 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction.

## 11.6 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage incorporé à la haie ;
- soit des lattes ou planches de bois ou d'aspect bois ;
- soit d'un grillage sur piquets ;
- soit d'un mur plein.

## 11.7 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessible selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation*

- 2 places par logement

#### 12.1.2 *Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

### 12.2 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

### 12.3 Le stationnement des deux roues motorisés

Pour les constructions nouvelles, un espace couvert et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues, d'une superficie minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Le nombre de places de stationnement deux roues à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

### 12.4 Le stationnement vélos

#### 12.4.1 *Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements*

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

#### 12.4.2 *Pour les constructions à destination d'équipements publics*

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

#### 12.4.3 *Pour les établissements scolaires*

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 13.1 Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie des espaces libres.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

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

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Non réglementé

# ZONE AU

Cette zone concerne le secteur d'extension de l'urbanisation des Ruchères.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée dans le respect des dispositions du règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur (pièce n°4 du PLU).

## ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les dépôts de véhicules, visés par l'article R.421-19, f) du code de l'urbanisme ;
- 2) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 3) les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article AU 2 ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- 5) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 6) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions dès lors qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement et les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances, dangers et pollutions éventuels ;
- 3) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 4) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan.

- 5) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, du respect des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 Alimentation en eau potable

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

### 4.2 Assainissement

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

L'assainissement individuel est interdit.

#### 4.2.1 *Eaux usées*

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

#### 4.2.2 *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales et la maîtrise du débit doivent être réalisées à l'échelle de l'opération.

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

### 4.3 Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### 6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

### 7.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent en application des dispositions prévues à l'article 8 du présent règlement.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

### 10.2 Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions à destination autre que l'habitation est limitée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

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

### 11.2 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

### 11.3 Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables seront privilégiés sous réserve d'une bonne intégration architecturale au bâti existant et dans le milieu environnant.

### 11.4 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public.

### 11.5 Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. Elles doivent être en tout ou partie composées d'éléments végétaux. Elles peuvent comporter une partie maçonnée d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Sur les autres limites, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

Les clôtures situées dans des secteurs de risque d'inondation doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, murets de soubassement, clôtures avec percements...
- Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du rû de Vauhallan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, murets de soubassement, clôtures avec percements...
- Le muret des clôtures situées à l'alignement sera d'une hauteur maximum de 0,25 mètre, et peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal ajouré au moins pour moitié.

### **11.6 Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.

### **11.7 Locaux annexes et équipements techniques**

Les édicules techniques, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation.

Les locaux techniques et les annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### **12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions**

#### **12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation**

- 1 place pour les logements de 1 pièce
- 1,5 place pour les logements de 2 pièces
- 2 places pour les logements de 3 pièces et plus
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux

Dans le cas où la superficie du logement ne correspond pas aux typologies présentées ci-dessus, l'obligation applicable correspond à celle de la surface de plancher. Par exemple :

- Pour un studio de 33 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.

- Pour un 3 pièces de 48 m<sup>2</sup>, il est imposé 1,5 place de stationnement.
- Pour un 2 pièces de 52 m<sup>2</sup>, il est imposé 2 places de stationnements.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.1.2 ***Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, de bureaux, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier***

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, pour les constructions de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, un emplacement nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention doit être aménagé.

#### 12.1.3 ***Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du type d'affectation de ces équipements et de la mutualisation possible avec les aires de stationnement avoisinantes.

## 12.2 **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Pour les constructions à destination d'habitation nécessitant la réalisation de plus de 10 places de stationnement, 50% des places de stationnement exigées doivent être réalisées en sous-sol ou en niveau semi-enterré.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%.

## 12.3 **Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, un espace couvert et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues non-motorisées. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

## 12.4 **Le stationnement vélos**

#### 12.4.1 ***Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

#### 12.4.2 ***Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.4.3 ***Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'industries, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

12.4.4 **Pour les établissements scolaires**

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal en harmonie avec la conception générale du projet et notamment la composition des espaces libres. Leur aménagement doit permettre de minimiser leur impact visuel, notamment depuis l'espace public.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## ZONE N

Cette zone regroupe les espaces naturels, les prairies et espaces boisés de la commune, dont une partie est concernée par le Site Classé et par le site inscrit de la Vallée de la Bièvre (voir les annexes du PLU). Elle doit être totalement préservée.

Le **secteur Na** correspond aux espaces verts de loisirs pouvant être aménagés pour faciliter la fréquentation du public.

Le **secteur Nzh** correspond aux zones humides avérées et doit faire l'objet d'une protection spécifique.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

Dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

Dans le **secteur Nzh** :

- Toutes les constructions et utilisations du sol, y compris celles prévues à l'article 2.
- Tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares...)
- L'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) dans le **secteur Na** :
  - l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
  - les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives.
  - les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à la gestion des eaux ou à un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - l'aménagement d'équipements de loisirs, de sports, de plein air ;
  - les abris de jardins.
- 2) Les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 50 mètres comptée à partir des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha à condition qu'elles soient liées à une activité agricole ou forestière (cette bande de protection des lisières est repérée sur le plan de zonage du PLU).

- 3) l'aménagement et l'extension, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher, des constructions existantes à usage d'habitation, sous condition qu'elles aient été édifiées conformément aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de leur réalisation.
- 4) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.
- 5) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.
- 6) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès et voies de desserte doivent être doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

La largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 4.1 Alimentation en eau potable

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

Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

#### 4.2 Assainissement

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

##### 4.2.1 Eaux usées

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif où l'installation du réseau prévue mais pas encore effective, les dispositifs d'assainissement sur le terrain doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé

#### 4.2.2 **Eaux pluviales**

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### 6.2 **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### 7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Les abris de jardin doivent être implantés à 8m de la limite de fond de parcelle et à 3 m des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 2% de la superficie du terrain. Toutefois, dans le **secteur Na**, une emprise minimale de 8 m<sup>2</sup> est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017).

Dans le **secteur qui fait l'objet de l'OAP Saint-Nicolas**, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 1% de la superficie du terrain.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel. En conséquence, les hauteurs maximales sont majorées de 50 cm.

Cette cote supérieure minimum, imposée par le présent règlement dans les périmètres soumis au risque d'inondation (50 cm), est susceptible d'être plus importante de manière à respecter les obligations qui figurent dans le PPRi approuvé.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent s'inscrire de manière discrète dans leur environnement naturel.

Les clôtures situées dans des secteurs de risque d'inondation doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du rû de Vauhallan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres doivent recevoir un traitement essentiellement paysager et approprié à leur fonction.

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Non réglementé

## ZONE A

Cette zone regroupe les espaces agricoles. Elle est concernée par le Site Classé et par le site inscrit de la Vallée de la Bièvre (voir les annexes du PLU).

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol non prévues à l'article 2

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) les constructions et installations à condition d'être à destination d'exploitation agricole ou forestière ou à un équipement d'enseignement agricole.
- 2) Les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 50 mètres comptée à partir des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha à condition qu'elles soient liées à une activité agricole ou forestière (cette bande de protection des lisières est repérée sur le plan de zonage du PLU).
- 3) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.
- 4) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 4.1 Alimentation en eau potable

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

Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

## **4.2 Assainissement**

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

### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif où l'installation du réseau prévue mais pas encore effective, les dispositifs d'assainissement sur le terrain doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux issues de l'activité agricole (rinçage de cuve, élevage, lavage d'engins...) sont des eaux usées non domestiques et justiciables d'autorisations de raccordement et de déversement assorties ou non, de nécessités de prétraitement.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

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

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay.

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

## **6.2 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### **7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

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

Les constructions doivent s'inscrire de manière discrète dans leur environnement naturel.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# ANNEXES

Annexe 1 – Inventaire des éléments de patrimoine d'intérêt local repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Annexe 2 – Liste des emplacements réservés

Annexe 3 – Liste des essences d'arbres susceptibles de déclencher ou d'amplifier les allergies respiratoires

# Annexe 1

## Inventaires des éléments de patrimoine bâti

Les ensembles bâtis implantés autour des cours communes anciennes du centre bourg, ainsi que plusieurs bâtiments remarquables, sont identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de patrimoine d'intérêt local. Elles sont repérées au moyen d'une trame hachurée de couleur blanche appliquée sur les ensembles de constructions concernées ou d'une étoile.

Ces ensembles bâtis cohérents, ou bâtiments remarquables, présentent des caractéristiques particulières en termes de compositions, d'ambiances urbaines et d'ordonnement du bâti.

Les fiches d'inventaire suivantes précisent les « caractéristiques à préserver ou mettre en valeur », elles énoncent explicitement les principales qualités et spécificités des ensembles de constructions qu'il faut préserver.

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent en complément ou en substitution de la règle générale applicable dans la zone où se situent ces ensembles bâtis, ou bâtiments remarquables, afin de préserver les caractéristiques essentielles qui prévalent à leur cohérence. La préservation de ces secteurs n'interdira cependant pas toute évolution du bâti, mais supposera que les projets ne portent pas atteinte à l'homogénéité de leur composition urbaine.

Le code de l'urbanisme prévoit que :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt patrimonial que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19, et qui figure au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23, h) ;
- la démolition totale ou partielle d'une construction identifiée sur le plan de zonage comme devant être protégée, en application de l'article L. 151-19, doit faire l'objet d'un permis de démolir (article R.421-28, e). **Localisation des anciennes cours communes protégées**
- **Caractéristiques urbaines et architecturales**

Les cours communes témoignent de l'organisation collective rurale autour d'éléments tels que les puits ou fours. Ces cours donnent une perméabilité au tissu urbain.

Ce type d'habitat rural se compose de construction d'un ou deux niveaux droits, surmontés de combles à deux pentes. La structure est généralement de pierres de moellons non appareillées, destinées à être enduites, des modénatures (corniches, encadrements d'ouvertures) soulignant les principaux éléments. La tuile plate, qui s'était généralisée au XIX<sup>ème</sup> siècle, tend à être remplacée par des tuiles mécaniques grand moule. Les volets sont persiennés ou semi-persiennés. On remarque également des lucarnes au rôle autrefois utilitaire.

## Cour commune n°1



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
Implantation du bâti existant Hauteurs existantes Faîtage parallèle à l'espace commun	Traitement en pavé à l'entrée de la cour commune Trottoir au droit des constructions Revêtement non bitumé de la cour commune
Evolutions possibles	
Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée Ravalement dans des teintes sable ou terres naturelles Mise à nu des pierres Percement et traitement des murs pignons sur rue	Végétalisation de l'espace commun

## Cour commune n°2



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
<p>Implantation du bâti existant</p> <p>Hauteurs existantes</p> <p>Faîtage parallèle à l'espace commun et pignon en fond de cour</p> <p>Rythme des ouvertures, ouvertures rondes et semi-arrondies</p> <p>Lucarnes pendante ou lucarne à deux pentes</p> <p>Meulière apparente, certainement utilisée au XIXème siècle, à l'occasion de travaux de réhabilitation</p> <p>Bandeau et encadrement de fenêtre blancs</p> <p>Eléments en ferronnerie</p> <p>Volets à persienne</p>	<p>Traitement en pavé à l'entrée de la cour commune</p> <p>Revêtement non bitumé de la cour commune</p>
Evolutions possibles	
<p>Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée</p> <p>Mise à nu des pierres</p>	<p>Végétalisation de l'espace commun</p>

## Cour commune n°3



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation du bâti existant</li> <li>Façade parallèle à l'espace commun</li> <li>Lucarnes pendante</li> <li>Meulière apparente, certainement utilisée au XIXème siècle, à l'occasion de travaux de réhabilitation</li> <li>Eléments en ferronnerie et de modénature</li> <li>Volets à persienne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revêtement non bitumé</li> </ul>
Evolutions possibles	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée</li> <li>Mise à nu des pierres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Végétalisation de l'espace commun</li> </ul>

## Cour commune n°4



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation du bâti existant, notamment en courbe</li> <li>Faîtage parallèle à l'espace commun</li> <li>Lucarnes pendante</li> <li>Pierres apparentes et jointoiement adapté</li> <li>Encadrement des ouvertures</li> <li>Volets à persienne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revêtement non bitumé</li> </ul>
Evolutions possibles	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée</li> <li>Mise à nu des pierres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Végétalisation de l'espace commun</li> </ul>

## Cour commune n°5



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
Implantation du bâti existant Volets à persienne	Revêtement pavé
Evolutions possibles	
Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée Surélévation Mise à nu des pierres	

## Cour commune n°6



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
Implantation du bâti existant Hauteurs variées des constructions Volets	Escaliers Revêtement pavé
Evolutions possibles	
Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée Ravalement dans des teintes sable, ocre ou terres naturelles Mise à nu des pierres	Végétalisation partielle

Cour commune n°7



Caractéristiques à préserver	
ESPACES BATIS	ESPACES LIBRES
Implantation du bâti existant Auvents Volets à persienne	Traitement en pavés (rigole)
Evolutions possibles	
Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée Surélévations ponctuelles Ravalement dans des teintes sable, ocre ou terres naturelles Mise à nu des pierres	Végétalisation

## Impasse de la Bièvre (8)



### Caractéristiques à préserver

#### ESPACES BATIS

Implantation du bâti existant  
Meulière apparente et détails architecturaux de la bâtisse implantée rive sud de l'impasse

#### ESPACES LIBRES

Revêtement non bitumé  
Traitement pavé le long des constructions  
Clôtures composées d'un mur en briques, surmonté d'une grille et doublé d'une haie et mur plein en pierre rive sud de l'impasse

### Evolutions possibles

Percement des toitures par des fenêtres de toit de proportion adaptée  
Surélévations ponctuelles  
Ravalement dans des teintes sable, ocre ou terres naturelles  
Mise à nu des pierres

Végétalisation

## Ancien corps de la ferme de Gommonvilliers (9)



### Caractéristiques à préserver

Façade parallèle à la place et ponctuellement toit à quatre pentes sur l'ancien pigeonnier  
Implantation en décroché de l'ancien pigeonnier et de la bâtisse située au sud du linéaire de façade  
Rythme des ouvertures, lucarnes existantes, sans création de nouvelles

### Evolutions possibles

Ravalement dans des teintes sable, ocre ou terres naturelles

## Ancien restaurant Saint Nicolas



### Caractéristiques à préserver

Roche meulière  
Composition des façades avec alternance de meulière et de bandeaux blancs  
Rythme, alignement et dimension des ouvertures existantes  
Positionnement et dimension existante des ouvertures en toiture  
Toiture à quatre pentes  
Volets battants persiennés sur les ouvertures de deux premiers niveaux  
Cheminée en brique à l'extrémité du pan sud-est de la toiture

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien

## Maison bourgeoise, rue du Moulin



### Caractéristiques à préserver

Toiture en ardoise

Rythme et proportion des ouvertures y compris en toiture

Cheminées

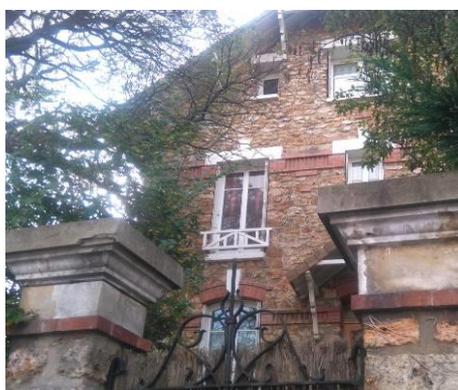
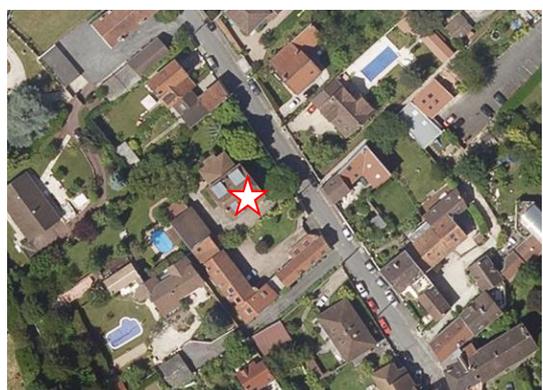
Volet en bois peints persiennés

Rythme et composition des façades (bandeaux, chaîne d'angle en pierre, embrasures peintes, corniches, embrasure et encadrement en brique de couleur, parements briques)

### Evolutions possibles

Réhabilitation du bâtiment sous condition d'un maintien et d'une remise en valeur de la façade.

## Maison bourgeoise, rue du Bas Igny



### Caractéristiques à préserver

Marquise en bois peint

Parement en pierre apparente

Corniche et bandeaux en brique

Encadrement des ouvertures en brique et pierre

Balustrade et garde de corps en bois

Éléments de ferronnerie

Débords de toiture

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison bourgeoise, rue Carnot prolongée



### Caractéristiques à préserver

Chaine d'angle et encadrement des ouvertures en pierre

Parement en pierre et rocaillage

Marquise en verre et ferronnerie

Balustrade et garde-corps en ferronnerie

Volet en bois peints persiennés

Rythme et composition de la façade (ouvertures, proportion, symétrie, corniche, soubassement)

Escalier en pierre

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, chemin de la voie creuse Igny



### Caractéristiques à préserver

Rythme et composition de la façade (ouverture, proportion, bandeau, corniche, chaine d'angle)

Appareillage en rocaillage apparent

Cheminées en brique

Toiture en ardoise

Éléments de ferronnerie (clôture, balustrade, balcon et garde-corps)

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, 51 rue Gabriel Péri



### Caractéristiques à préserver

Eléments de modénature (céramique, ferronnerie, chaîne d'angle, balustrade, garde-corps, marquises)

Rythme et composition des façades (chaîne d'angle, bandeau, corniche, soubassement, encadrement en brique, proportion et formes des ouvertures)

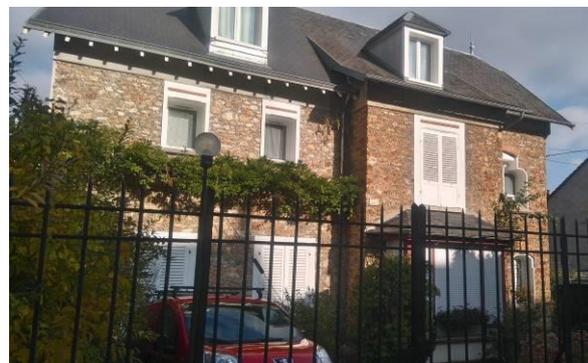
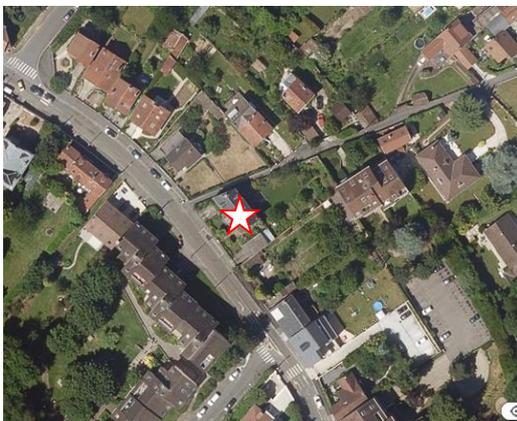
Parement en pierre meulière et rocaillage

Toiture en ardoise, épis de faîtage, cheminées, débords de toitures, structure bois sculpté

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, 54 rue Gabriel Péri



### Caractéristiques à préserver

Toiture en ardoise (épi de faîtage)

Rythme et composition de la façade (bandeau, encadrement des ouvertures, bow-window, cheminée)

Appareillage de pierre meulière et rocaillage

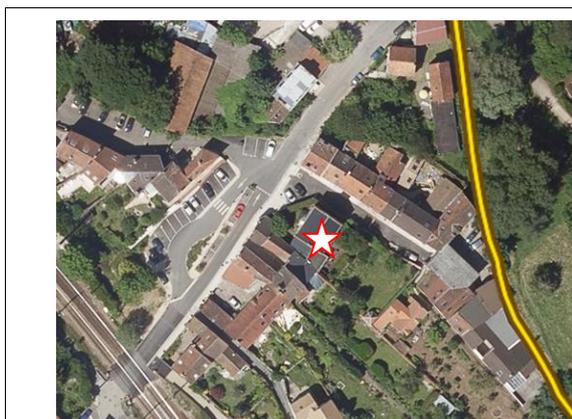
Volet en bois peints persiennés

Eléments en ferronnerie

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, rue du Moulin



### Caractéristiques à préserver

Toiture en ardoise  
Faîtage d'angle en tuile mécanique et cheminées d'angle en pierre  
Bandeaux en brique et embrasures  
Marquise, garde-corps et balustrade  
Parement en pierre meulière

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, 37 rue Carnot



### Caractéristiques à préserver

Toiture en tuile mécanique et épi de faîtage  
Cheminée en brique  
Rythme et composition de la façade (bandeau, encadrement des ouvertures, soubassement )  
Marquise, garde-corps et balustrade en ferronnerie  
Parement en pierre meulière  
Élément de modénature (céramique)

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, 31 rue Carnot



### Caractéristiques à préserver

Toiture en ardoise (degré de pente, débords de toiture, structure en bois peint)

Cheminées en brique rouge

Rythme et composition de la façade (bandeau, encadrement des ouvertures, soubassement )

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison Muret, 1 avenue de la Division Leclerc



### Caractéristiques à préserver

Toiture en tuile à deux pans

Rythme et composition des façades

Parement en pierre meulière

Encadrement des ouvertures

Ferronnerie

Volet en bois peints persiennés

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison meulière, 49 rue Gabriel Péri



### Caractéristiques à préserver

Toiture en tuile à deux pans  
Cheminé en brique  
Rythme et composition de la façade (bandeau, encadrement des ouvertures, bow-window, cheminée)  
Appareillage de pierre meulière et rocaille  
Volet en bois peints  
Eléments en ferronnerie

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison meulière, 6 avenue de la Division Leclerc



### Caractéristiques à préserver

Toiture à pans  
Rythme et composition de la façade (bandeau, encadrement des ouvertures)  
Appareillage de pierre meulière et rocaille  
Eléments en ferronnerie

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Maison meulière, 2 avenue Jean Jaurès



### Caractéristiques à préserver

Toiture à pans

Rythme et composition de la façade (encadrement des ouvertures, alignement des ouvertures en façade)

Appareillage de pierre meulière et rocaille

Éléments en ferronnerie

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

## Eglise Saint Jean Bosco, 64 Avenue Albert Sarraut



### Caractéristiques à préserver

Eglise du XXème siècle

Façade principale percée d'un portail surmonté d'un porche et flanquée d'une tour clocher.

Eglise de plan longitudinal.

Nef qui se compose de deux niveaux d'élévations, un niveau de mur plein surmonté de fenêtres hautes quadrangulaires et est couverte d'un plafond plat. Celle-ci se prolonge par un chevet plat lui-même annexé d'un bâtiment à pans coupés.

### Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.



## Annexe 2

### Liste des emplacements réservés

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332 m <sup>2</sup>	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946 m <sup>2</sup>	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289 m <sup>2</sup>	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203 m <sup>2</sup>	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513 m <sup>2</sup>	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240 m <sup>2</sup>	AC 3, AC 483
7	Élargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357 m <sup>2</sup>	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033
8	Création d'un espace public	Communauté de communes Paris-Saclay	400 m <sup>2</sup>	AH 279
9	Création de stationnements	Communauté de communes Paris-Saclay	500 m <sup>2</sup>	AH 290, 291, 292
10	Élargissement du passage piéton existant	Communauté de communes Paris-Saclay	35 m <sup>2</sup>	AH 320
11	Bretelle de sortie RN 444	Communauté d'agglomération Paris-Saclay	222 m <sup>2</sup>	AH 305



## Annexe 3

### Liste des essences d'arbres susceptibles de déclencher ou d'amplifier les allergies respiratoires

Tableau comparatif

Arbres	Potentiel	Arbres	Potentiel
Cyprès	5	Platane	3
<b>Noisetier</b>	3	Mûrier	2
Aulne	4	Hêtre	2
Peuplier	2	<b>Chêne</b>	4
Orme	1	Pin	0
Saule	3	Olivier	3
<b>Frêne</b>	4	Tilleul	3
Charme	3	Châtaignier	2
<b>Bouleau</b>	5		

Herbacées	Potentiel	Herbacées	Potentiel
Oseille	2	Ortie	1
<b>Graminées</b>	5	<b>Chenopode</b>	3
<b>Plantain</b>	3	<b>Armoise</b>	4
Pariétaire	4	<b>Ambroisie</b>	5

Potentiel allergisant de 0 = nul à 5 = très fort