

TOUSSUS LE NOBLE

DEPARTEMENT DES YVELINES



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Projet de modification N°1 du PLU

CONCERTATION
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Juin 2025



Contexte :

La commune de Toussus-le-Noble est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2019.

Par arrêté en date du 21 octobre 2024, le maire a donc engagé une procédure de modification n° 1 de droit commun. Cette modification a pour but de :

- **Procéder à des modifications des OAP « Secteur Ferme » et « Secteur Airparc » pour tenir compte des projets en cours**
- **Modifier le règlement écrit pour permettre de mieux encadrer les projets immobiliers**
- **Modifier et/ou compléter certaines définitions en annexe**

Toutefois, après examen au cas par cas et par décision motivée rendue le 24/03/2025, l'autorité environnementale a soumis le projet de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale.

En vertu de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme par une concertation préalable, la concertation du public est rendue obligatoire pour les procédures de modification soumises à évaluation environnementale. Les modalités de concertation doivent être définies par une délibération.

C'est ainsi qu'au cours du conseil Municipal du 12 juin 2025, le Conseil Municipal a décidé de définir les modalités de concertation de la manière suivante :

- Pour assurer l'information : un dossier de présentation dédié à la procédure sera tenu à la disposition du public sur le site internet de la ville et en mairie, aux heures habituelles d'ouvertures du 30 juin 2025 au 5 septembre 2025
- Pour permettre au public de s'exprimer : mise en place d'une adresse électronique pour recueillir les observations écrites du 30 juin 2025 au 5 septembre 2025

Présentation des évolutions apportées au PLU :

• **OAP SECTEUR « FERME »**

Programme et vocation urbaine :

Le programme est mis à jour pour correspondre aux évolutions du projet :

- La cour pourra accueillir ponctuellement du stationnement
- Le programme prévisionnel en extension de la ferme est d'environ 30 logements individuels et pourra comprendre une résidence d'hébergement spécifique.

Emprise au sol / Implantation :

- Les constructions en extension de la ferme auront une emprise maximale de 40% au lieu de 50%, ce qui permet de préserver davantage d'espaces non imperméabilisés et donc de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la végétalisation du site.



- Dans le cadre de la requalification de la ferme, les éventuelles nouvelles constructions/extensions devront s'implanter à au moins 6m de l'alignement. Une dérogation est cependant ajoutée pour les extensions ou aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront alors se faire dans le prolongement de l'existant.
- Pour les extensions / nouvelles constructions, le recul par rapport à la voie est également de 6m minimum. Il est toutefois possible de déroger à cette règle si la capacité de stationnement peut être assurée ailleurs sur l'espace privé. Les constructions peuvent alors s'implanter sur la bande de 6m. Cette modification permet une plus grande souplesse ; auparavant, les constructions ne pouvaient s'implanter qu'en partie sur cette bande et à 3,5m maximum.
- Une nouvelle règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est introduite pour les constructions en extension de la ferme. Cette disposition vise à préserver l'intimité et le confort des futurs habitants.

Intégration des enjeux de développement durable :

- La collecte des déchets devait être faite en entrée de site. Or, au vu de la configuration du site, celle-ci doit être réalisée en deux temps : en entrée du site de la ferme et le long de la voie nouvelle pour les extensions.

Structuration des mobilités :

- La disposition concernant l'offre de stationnement sur la partie en extension est assouplie : les deux places de stationnement imposées ne seront pas obligatoirement couvertes, elles doivent être sur l'emprise de la parcelle. Il est également rappelé, comme indiqué dans le règlement, que les logements en accessions sociale sont soumis aux mêmes normes que le logement locatif social. De plus, le nombre de place de stationnement pour les studios est réduit pour tenir compte de la typologie des ménages occupant ces petites surfaces.

Carte de synthèse

La légende de la carte de synthèse est ajustée pour correspondre au projet. La ferme sera réhabilitée et accueillera une vingtaine de logements contre quinze prévus initialement. En extension de la ferme seront créés environ 30 logements ou un programme de résidence d'hébergement spécifique gérée.



Composition	
	Partie où s'applique les règles d'implantation particulières définies au sein de la programmation
	Favoriser la mixité fonctionnelle et la réhabilitation de locaux d'activités en une vingtaine d'habitations en respectant les particularités architecturales patrimoniales
	Préserver la cour intérieure sans construction, et permettre le stationnement des futurs résidents.
	Création de 30 logements environ ou d'un programme de résidence d'hébergement spécifique gérée (exemple RPA)
	Zone de transition entre espace urbanisé et espace agricole favorisant une transition paysagère progressive (jardins, espaces plantés ...)
	Frange paysagère à préserver et développer
	Zone humide identifiée à préserver
	Murs à préserver



• OAP SECTEUR « AIRPARC »

Programme et organisation urbaine :

Les emprises tertiaires concernées par l'OAP seront requalifiées en deux temps et la commune souhaite y introduire une plus grande mixité avec la construction éventuelle et progressive de logements. La seconde phase ne peut être réalisée qu'à l'achèvement de la première.

Les bâtiments existants pourront être requalifiés en logements ou en bureaux et la partie non bâtie du site a vocation à accueillir un programme de logements. Afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants et d'assurer une mixité sociale, au moins 25% des logements doivent être sociaux.

Le programme prévoit environ 130 logements de différentes typologies.

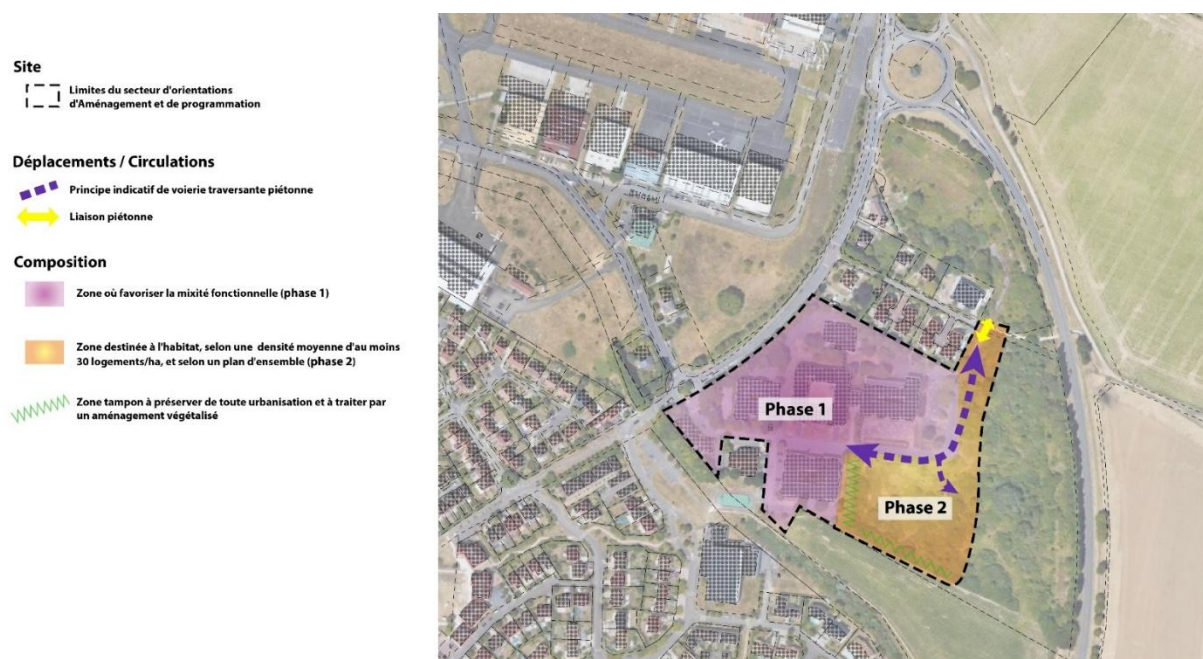
Structuration des mobilités et reconnecter les quartiers environnants :

Le projet prévoit la requalification de la voie existante et la création de connexions piétonnes/cycles avec le chemin d'Orsigny vers le centre-bourg.

Carte de synthèse

La carte de synthèse de l'OAP du secteur Airpark précise le phasage de l'opération : Phase 1 à l'ouest et Phase 2 à l'est.

Le principe de trame piétonne est complété en affirmant le principe d'une liaison piétonne et non d'une liaison automobile permettant de rejoindre la route d'Orsigny.



• LE REGLEMENT

Nota : les éléments en rouge ci-dessous correspondent aux évolutions apportées à la règle.

• MODIFICATIONS APPORTEES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Définition de l'emprise au sol :

La définition de l'emprise au sol est précisée. Sont désormais constitutifs de l'emprise au sol, les piscines, margelles et locaux techniques. Les terrasses imperméabilisées de plain-pied ne sont plus comprises dans le calcul de l'emprise au sol mais sont réglementées par le coefficient d'espaces végétalisés (article 6 du règlement).

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

[...]

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- ~~Les terrasses imperméabilisées de plain-pied~~ piscines, margelles et locaux techniques

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie solaire n'étaient autorisés que s'ils étaient intégrés à la toiture. Afin de favoriser le déploiement de ce type de dispositif, il peut désormais être intégré ou non à la couverture.

5.6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ **Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés **ou non** à la couverture, ~~les panneaux ne devant pas être disposés en saillie~~
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

Plantations et paysage

Une liste d'essence préconisée et interdites pour haies est introduite dans le règlement :

VOICI LES ESSENCES DES HAIES PRECONISEES ET INTERDITES :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.



Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), etc. de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus), les peupliers, bambous, etc.

Aires de stationnement (hors A et N) :

La commune encourage la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage en permettant la réduction de 15% des normes de stationnement demandées. Le règlement permettait d'aller au-delà de ces 15%, cependant il est important de maintenir un nombre de places suffisant pour répondre aux besoins des habitants. Le terme « minimum » est donc supprimé afin de ne pas permettre de diminuer de plus de 15% les normes de stationnement imposés.

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % ~~au minimum~~ en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Eaux pluviales :

L'article concernant le traitement des eaux pluviales est mis à jour pour intégrer les dernières dispositions du SAGE Bièvre.

2. Eaux pluviales

Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Les eaux pluviales en provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions du gestionnaire des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de gérer les eaux pluviales sans rejet au réseau pluvial :

- conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB (et au SAGE de la Bièvre) une infiltration de la pluie de ~~8mm~~ 10mm en 24h à minima est obligatoire avec un débit limité au réseau de 0.7l/s/ha correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans.
- elles pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).



- **MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE UA – ZONE CENTRALE**

Clôtures :

Les types de clôtures autorisées sont précisés.

Sur voie, la commune ne souhaite pas limiter le type d'éléments à claire-voie autorisés dans le cas où ils surmontent un mur bahut ; sa forme doit être simple.

Concernant les clôtures en limite séparative, les clôtures avec des murets de faible hauteur ou des grillages discrets doublés de haie, sont imposés, afin d'assurer une plus grande homogénéité sur la commune.

5.3. LES CLÔTURES

■ Les clôtures sur voie

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit,
- soit par un mur bahut compris entre 0,30 et 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples (~~grilles, lisses de bois~~),
- soit par des haies végétales d'essences locales de composition variée, doublées ou non d'un grillage discret **qui dans ce cas n'excéderont pas 2.20 mètres de hauteur et 1 mètre d'épaisseur. Les haies donnant sur un trottoir devront obligatoirement être taillées en limite de ce dernier afin de respecter le passage des piétons.**

Sont interdits les grillages ou treillages seuls et les clôtures en plaques béton armé entre poteaux.

■ Les clôtures en limite séparative

Les clôtures seront réalisées ~~de préférence~~ avec des murets de faible hauteur ou des grillages discrets doublés de haies d'essences locales de composition variée

Citernes :

Il est précisé que les citernes aériennes sont interdites sauf si elles permettent de récupérer l'eau de pluie. Cette prescription vise à limiter l'impact de ces dispositifs sur le paysage.

5.5. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les citernes

Les citernes aériennes sont interdites sauf celles contribuant à récupérer l'eau de pluie.

Perméabilité des allées et aires de stationnement :

La commune souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'effet d'îlot de chaleur. Pour cela, le règlement impose désormais que les allées soient traitées avec des matériaux perméables et encourage également leur utilisation lors de la réalisation des aires de stationnement.



2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres de construction et de stationnements.
- Les allées aménagées sur la parcelle devront être traitées avec des matériaux perméables.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal, réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Stationnement pour le logement social :

Il est précisé que les normes de stationnement pour les logements en accession sociale sont les mêmes que pour les logements locatifs sociaux.

7.1. STATIONNEMENT DE VEHICULES MOTORISES

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Les logements en accession sociale à la propriété devront répondre aux mêmes exigences en matière de stationnement que les logements locatifs sociaux.

• MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE UB – EXTENSIONS DU VILLAGE

Les toitures :

Les pentes de toits doivent s'aligner sur les pentes des toits des constructions voisines afin d'éviter les pignons aveugles, peu esthétiques. Cette disposition n'est plus une recommandation mais une prescription, avec la suppression du terme « de préférence ».

Des précisions sont apportées concernant l'implantation des châssis de toit afin d'assurer un rendu harmonieux. Ceux-ci devront être aligné à l'horizontal.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 15°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont interdites.

Aspect des toitures

- Afin d'assurer une répartition harmonieuse sur la toiture, les châssis de toit devront être alignés à l'horizontale (soit par leur axe, soit par un de leur côté –haut ou bas).



Clôtures :

Les types de clôtures autorisées sont précisés.

Sur voie, la commune ne souhaite pas limiter le type d'éléments à claire-voie autorisés dans le cas où ils surmontent un mur bahut ; sa forme doit être simple.

Concernant les clôtures en limite séparative, les clôtures avec des murets de faible hauteur ou des grillages discrets doublés de haie, sont imposés, afin d'assurer une plus grande homogénéité sur la commune.

5.3. LES CLÔTURES

■ Les clôtures sur voie

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit,
- soit par un mur bahut compris entre 0,30 et 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples (~~grilles, lisses de bois~~),
- soit par des haies végétales d'essences locales de composition variée, doublées ou non d'un grillage discret ~~qui dans ce cas n'excéderont pas 2.20 mètres de hauteur et 1 mètre d'épaisseur. Les haies donnant sur un trottoir devront obligatoirement être taillées en limite de ce dernier afin de respecter le passage des piétons.~~

Sont interdits les grillages ou treillages seuls et les clôtures en plaques béton armé entre poteaux.

■ Les clôtures en limite séparative

Les clôtures seront réalisées ~~de préférence~~ avec des murets de faible hauteur ou des grillages discrets doublés de haies d'essences locales de composition variée

Vérandas

Des dispositions sont ajoutées afin de réglementer l'aspect des vérandas, dans l'objectif d'assurer une harmonie à l'échelle communale.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les vérandas

- Les vérandas pourront avoir une ossature d'aspect bois ou métallique. Les couleurs seront celles des menuiseries ou une teinte neutre.
- Les parties verticales seront soit vitrées, soit en maçonnerie enduite à l'identique de la construction principale.
- Les toitures seront vitrées. Elles seront soit en prolongation de toiture avec éventuellement un léger coyautage, soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elle s'adosse (des pentes jusqu'à 20° seront alors autorisées).
- Pour des implantations en pignons, la même pente de toiture que celle du bâtiment principal sera généralement recherchée, notamment dans le cas d'un pignon de véranda maçonné aveugle.



Citernes :

Il est précisé que les citernes aériennes sont interdites sauf si elles permettent de récupérer l'eau de pluie. Cette prescription vise à limiter l'impact de ces dispositifs sur le paysage.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les citernes

Les citernes aériennes sont interdites sauf celles contribuant à récupérer l'eau de pluie.

Pompes à chaleur

Des dispositions sont ajoutées afin de limiter l'impact paysager et sonore des pompes à chaleur.

5.5 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les pompes à chaleur (PAC) ou climatiseurs doivent être éloignées d'au moins 10m des limites séparatives. Les PAC devront être couvertes par un caisson ou elles intégreront un écran anti-bruit. Afin de limiter l'impact sonore, la PAC sera installée sur un emplacement dégagé et si possible surélevé.

Perméabilité des allées :

La commune souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'effet d'îlot de chaleur. Pour cela, le règlement impose désormais que les allées soient traitées avec des matériaux perméables.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les allées aménagées sur la parcelle devront être traitées avec des matériaux perméables.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m² de terrain non bâti.
- Dans les parties communes des opérations d'ensembles, il sera planté 1 arbre pour 50 m² d'espaces verts.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.
- Les plantations seront en majorité constituées d'arbres à petit développement.
- En limite des espaces naturels (zones agricoles) et les secteurs d'entrée de ville, les espaces devront recevoir un traitement paysager dont le plan de composition sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.



- **MODIFICATIONS APORTEES A LA ZONE UC – PARTIE DENSE DU QUARTIER DE LA MARE CHEVALIER**

Les toitures :

Les pentes de toits doivent s'aligner sur les pentes des toits des constructions voisines afin d'éviter les pignons aveugles, peu esthétiques. Cette disposition n'est plus une recommandation mais une prescription, avec la suppression du terme « de préférence ».

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 15°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder **de préférence** sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont interdites.

Perméabilité des allées :

La commune souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'effet d'îlot de chaleur. Pour cela, le règlement impose désormais que les allées soient traitées avec des matériaux perméables.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- **Les allées aménagées sur la parcelle devront être traitées avec des matériaux perméables.**
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m² de terrain non bâti.
- Dans les parties communes des opérations d'ensembles, il sera planté 1 arbre pour 50 m² d'espaces verts.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.
- Les plantations seront en majorité constituées d'arbres à petit développement.
- En limite des espaces naturels (zones agricoles) et les secteurs d'entrée de ville, les espaces devront recevoir un traitement paysager dont le plan de composition sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.



- **MODIFICATIONS APORTEES A LA ZONE UD – PARTIE DU QUARTIER DE LA MARE CHEVALIER**
COMPOSEE D'HABITAT INDIVIDUEL

Clôtures

Les clôtures en barbelés sont interdites car elles impactent négativement le paysage.

Les types de clôtures sur voie autorisées sont uniformisées avec ceux des autres zones d'habitat individuel de la commune.

■ Aspects généraux

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures en barbelés sont interdites.

■ Les clôtures sur voie

~~Les clôtures seront constituées de haies doublées de grillage plastifié vert en retrait de 0,50 m de l'alignement et de murs et poteaux encadrant le portail, le portillon éventuel, les coffrets et boîtes aux lettres.~~

~~Elles auront deux hauteurs possibles :~~

- ~~— Les clôtures basses de 1,35 m, constituées de haies, d'éléments de murs d'un portail et portillon n'excédant pas 1,20m et d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m en retrait de la haie.~~
- ~~— Les clôtures hautes, de 1,80 m, composées de haies, d'éléments de murs de 1,35 m maximum et poteaux de 1,80m maximum encadrant portail et portillon n'excédant pas 1,20m et d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m en retrait de la haie.~~
- ~~— Des illustrations sont données en annexe du présent règlement.~~

~~Des éléments de murs allant jusqu'à 1,80 m de haut seront admis sur des petits linéaires de façades.~~

~~Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à recevoir une finition.~~

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2.20 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur bahut compris entre 0,30 et 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples,
- soit par des haies végétales d'essences locales de composition variée, doublées ou non d'un grillage discret qui dans ce cas n'excéderont pas 2.20 mètres de hauteur et 1 mètre d'épaisseur. Les haies donnant sur un trottoir devront obligatoirement être taillées en limite de ce dernier afin de respecter le passage des piétons.

Sont interdits les clôtures en plaques béton armé entre poteaux en façades et sur les limites des emprises publiques.

■ Les clôtures en limite séparative

Les clôtures seront réalisées avec des grillages ou treillis bois d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés de haies d'essences locales variées d'une hauteur de 2.20 m.

Des éléments de murs (longueur maxi 4 mètres à partir de la façade, hauteur maxi 1,80 m) pourront être autorisés le long d'une terrasse située en façade arrière. Ces murs ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur.



■ Les clôtures sur des espaces verts ou chemins piétons

Elles seront constituées soit de haies taillées inférieures à **2.20 m** soit de haies non taillées sans limites de hauteur. Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 m seront en retrait de la limite séparative.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

Ces clôtures seront constituées de grillages de couleur verte sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur n'excédant pas **2.20 mètres**. Le grillage devra être doublé d'une haie vive haute composée d'essences locales variées. En tout état de cause, elles devront favoriser le passage de la petite faune.

Citernes :

Il est précisé que les citernes aériennes sont interdites sauf si elles permettent de récupérer l'eau de pluie. Cette prescription vise à limiter l'impact de ces dispositifs sur le paysage.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les citernes

Les citernes aériennes sont interdites sauf celles contribuant à récupérer l'eau de pluie.

Pompes à chaleur :

Des dispositions sont ajoutées afin de limiter l'impact paysager et sonore des pompes à chaleur.

5.5 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les pompes à chaleur (PAC) ou climatiseurs doivent être éloignées d'au moins 10m des limites séparatives. Les PAC devront être couvertes par un caisson ou elles intégreront un écran anti-bruit. Afin de limiter l'impact sonore, la PAC sera installée sur un emplacement dégagé et si possible surélevé.

Perméabilité des allées :

La commune souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'effet d'îlot de chaleur. Pour cela, le règlement impose désormais que les allées soient traitées avec des matériaux perméables.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les allées aménagées sur la parcelle devront être traitées avec des matériaux perméables.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m² de terrain non bâti.
- Dans les parties communes des opérations d'ensembles, il sera planté 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, des haies hautes constituées d'essences locales variées devront



- être plantées ou conservées.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.

• MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE UL – EQUIPEMENTS PUBLICS

Zones humides

Le règlement intègre les nouvelles dispositions du SAGE Bièvre qui définit les conditions d'intervention sur les zones humides avérées.

O Secteurs concernés par les zones humides avérées

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de ces zones n'est permis que s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité (des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports) encadrés par l'article L.2212-2 du CGCT
- ou
- La contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau
- ou
- l'existence d'installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés pour des raisons impératives d'intérêt public majeur telles que définies par la directive Habitats, Faune, Flore et par l'article L.411-1 et 2 du code de l'environnement
- ou
- l'existence de travaux réalisés pour des extensions d'équipements publics dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale, et ne détruisant pas les zones humides inventoriées.

• MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE UM – TERRAINS AIRPARC

Clôtures :

Les dispositions concernant les clôtures sont détaillées en fonction de leur emplacement : sur voie, en limite séparative ou en limite des zones naturelles ou agricoles. L'objectif est d'assurer une harmonie sur l'ensemble de la zone d'activités.

5.3. LES CLÔTURES

■ – Aspects généraux

■ Les clôtures sur voie

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur bahut compris entre 0,30 et 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples,
- soit par des haies végétales d'essences locales de composition variée, doublées ou non d'un grillage discret.



Sont interdites les clôtures en plaques béton armé entre poteaux en façades et sur les limites des emprises publiques.

~~Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. En outre :~~

~~— Les clôtures en barbelés sont interdites.~~

~~— Elles seront à dominante végétale de composition variée. Elles pourront être constituées de grillages discrets ou palissades d'aspect bois bordés de plantations d'essences locales de composition variée.~~

■ Les clôtures en limite séparative

Les clôtures seront réalisées avec des murets de faible hauteur (inférieur à 0,5 m) ou des grillages et structures bois d'une hauteur maximale de 1,40 m doublés de haies d'essences locales, de composition variée.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

Ces clôtures seront constituées de grillages de couleur verte sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètres. Le grillage devra être doublé d'une haie vive haute composée d'essences locales variées. En tout état de cause, elles devront favoriser le passage de la petite faune.

Vérandas :

Des dispositions sont ajoutées afin de réglementer l'aspect des vérandas, dans l'objectif d'assurer une harmonie à l'échelle communale.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les vérandas

- Les vérandas pourront avoir une ossature d'aspect bois ou métallique. Les couleurs seront celles des menuiseries ou une teinte neutre.
- Les parties verticales seront soit vitrées, soit en maçonnerie enduite à l'identique de la construction principale.
- Les toitures seront vitrées. Elles seront soit en prolongation de toiture avec éventuellement un léger coyautage, soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elle s'adosse (des pentes jusqu'à 20° seront alors autorisées).
- Pour des implantations en pignons, la même pente de toiture que celle du bâtiment principal sera généralement recherchée, notamment dans le cas d'un pignon de véranda maçonné aveugle.

Citernes :

Il est précisé que les citernes aériennes sont interdites sauf si elles permettent de récupérer l'eau de pluie. Cette prescription vise à limiter l'impact de ces dispositifs sur le paysage.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les citernes

Les citernes aériennes sont interdites sauf celles contribuant à récupérer l'eau de pluie.



Perméabilité des allées et aires de stationnement :

La commune souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'effet d'îlot de chaleur. Pour cela, le règlement impose désormais que les allées soient traitées avec des matériaux perméables et encourage également leur utilisation lors de la réalisation des aires de stationnement.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, des haies constituées d'essences locales de composition variée devront être plantées ou conservées.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.
- **Les allées aménagées sur la parcelle devront être traitées avec des matériaux perméables.**
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
 - Des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
 - Des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.
 - **Des matériaux perméables seront à privilégier**

Stationnement :

Le stationnement pour les constructions à usage d'habitation n'était pas réglementé en zone UM. Une disposition est donc ajoutée, il s'agit de la même que dans les autres zones urbaines.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il devra être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (entamée), dans la limite de 2 maximum par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations d'ensemble.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- **Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;**
- **Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;**
- **les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation**



- **MODIFICATIONS APORTEES A LA ZONE AU**

Clôtures :

Les types de clôtures autorisées sont précisés. Sur voie, la commune ne souhaite pas limiter le type d'éléments à claire-voie autorisés dans le cas où ils surmontent un mur bahut ; sa forme doit être simple.

5.3. LES CLÔTURES

■ Les clôtures sur voie

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit,
- soit par un mur bahut compris entre 0,30 et 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples (~~grilles, lisses de bois~~),
- soit par des haies végétales d'essences locales de composition variée, doublées ou non d'un grillage discret **qui dans ce cas n'excéderont pas 2.20 mètres de hauteur et 1 mètre d'épaisseur. Les haies donnant sur un trottoir devront obligatoirement être taillées en limite de ce dernier afin de respecter le passage des piétons.**

Sont interdits les grillages ou treillages seuls et les clôtures en plaques béton armé entre poteaux.

Vérandas :

Des dispositions sont ajoutées afin de réglementer l'aspect des vérandas, dans l'objectif d'assurer une harmonie à l'échelle communale.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les vérandas

- Les vérandas pourront avoir une ossature d'aspect bois ou métallique. Les couleurs seront celles des menuiseries ou une teinte neutre.
- Les parties verticales seront soit vitrées, soit en maçonnerie enduite à l'identique de la construction principale.
- Les toitures seront vitrées. Elles seront soit en prolongation de toiture avec éventuellement un léger coyautage, soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elle s'adosse (des pentes jusqu'à 20° seront alors autorisées).
- Pour des implantations en pignons, la même pente de toiture que celle du bâtiment principal sera généralement recherchée, notamment dans le cas d'un pignon de véranda maçonné aveugle.

Citernes :

Il est précisé que les citernes aériennes sont interdites sauf si elles permettent de récupérer l'eau de pluie. Cette prescription vise à limiter l'impact de ces dispositifs sur le paysage.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les citernes

Les citernes aériennes sont interdites sauf celles contribuant à récupérer l'eau de pluie.



Pompes à chaleur :

Des dispositions sont ajoutées afin de limiter l'impact paysager et sonore des pompes à chaleur.

5.5 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les pompes à chaleur (PAC) ou climatiseurs doivent être éloignées d'au moins 10m des limites séparatives. Les PAC devront être couvertes par un caisson ou elles intégreront un écran anti-bruit. Afin de limiter l'impact sonore, la PAC sera installée sur un emplacement dégagé et si possible surélevé.

• MODIFICATIONS APPORTEES AUX ZONES A ET N

Zones humides

Le règlement intègre les nouvelles dispositions du SAGE Bièvre qui définit les conditions d'intervention sur les zones humides avérées.

Secteurs concernés par les zones humides avérées

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de ces zones n'est permis que s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité (des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports) encadrés par l'article L.2212-2 du CGCT

ou

- La contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau

ou

- l'existence d'installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés pour des raisons impératives d'intérêt public majeur telles que définies par la directive Habitats, Faune, Flore et par l'article L.411-1 et 2 du code de l'environnement

ou

- l'existence de travaux réalisés pour des extensions d'équipements publics dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale, et ne détruisant pas les zones humides inventoriées.

• MODIFICATIONS APPORTEES AU LEXIQUE

La définition de « Pergola / Carport » est ajoutée. Il est précisé qu'il/elle ne constitue pas de l'emprise au sol.

Pergola /Carport : Annexe à une construction. Structure non close constituée d'une toiture reposant sur des poteaux ou sur l'un des murs d'une construction. Ne constitue pas d'emprise au sol.

