



Mairie

Place du Mal Leclerc de
Hauteclercque

78117 TOUSSUS LE NOBLE

Tél : 01 39 56 24 09

Fax : 01 39 56 21 63

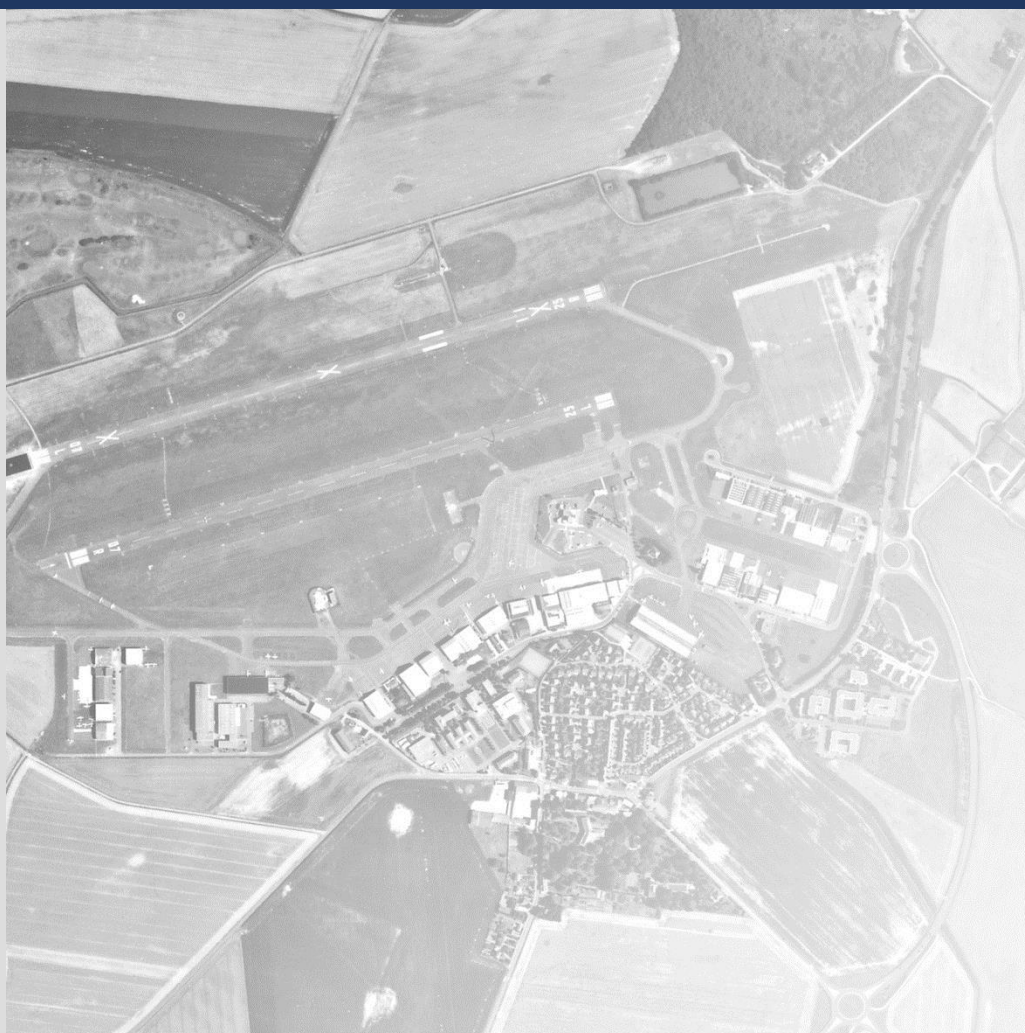
DEPARTEMENT DES YVELINES Commune de Toussus-le-Noble

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

4

RÈGLEMENT ÉCRIT



SYNTHESE ARCHITECTURE
 Architecture
Urbanisme
Réhabilitation
& Design

Document approuvé en C.M. le 11.03.2019
Modification du PLU – Approbation du 25/06/2026



Publié le : 23/07/2026 17:39 (Europe/Paris)

Collectivité : Toussus-le-Noble

https://www.mairie-toussus.fr/documents_administratifs/73112



S O M M A I R E

Les zones urbaines et à urbaniser

Zone UA.....	3
Zone UB.....	23
Zone UC.....	43
Zone UD.....	57
Zone UI.....	78
Zone UL.....	94
Zone UM.....	110
Zone UZ.....	127
Zone AU.....	144

Les zones agricoles et naturelles

Zone A.....	162
Zone N et NL.....	188



ZONE UA

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond à la zone centrale de Toussus-le-Noble. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et englobe le tissu ancien implanté au carrefour de la rue des Frères Farman et de la rue principale du village.

Elle se caractérise par :

- la présence de bâtiments ruraux (corps de fermes, maisons rurales)
- un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense
- des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins.
- des hauteurs maximales de bâtiments de R+1 +comble.

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre village. À ce titre, elle doit maintenir le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une attention particulière est portée à la sauvegarde des corps de fermes et bâtiments ruraux caractéristiques.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.
- La zone étant positionnée sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES UA

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UA1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UA2)

Zones et secteurs de zones		UA
▪ HABITAT	• Logement	
	• Hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UA 2,





- Les entrepôts, en dehors des travaux d'entretien classiques qui n'augmentent pas leur volume et qui n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

UA2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

⬆ SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :

○ Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.





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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

■ **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

Y sont autorisés les aménagements et les reconversions dans l'enveloppe du bâti existant à condition de respecter les volumes existants. La modification de l'aspect extérieur (création d'ouvertures, etc.) et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont autorisées dans la mesure où elles respectent le style architectural du bâtiment et sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

📌 **SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES**

- **Les constructions nouvelles de bâtiments à vocation artisanale, commerciale, de restauration ou de services** d'une surface de plancher uniquement inférieure à 300 m² et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.
- **L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.
- **L'aménagement et extensions mesurées des installations classées** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du bourg ;

■ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.





ZONES UA

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UA4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

Nota : des prescriptions spécifiques sont définies dans l'OAP de la ferme pour la partie « extension ».

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les piscines, margelles et locaux techniques*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,50 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception et en respectant les aspects architecturaux de la construction préexistante si celle-ci était repérée au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Nota : des prescriptions spécifiques sont définies dans l'OAP de la ferme pour la partie « extension ».

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies.

EXEMPTIONS :

Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci, sans pour autant augmenter l'exception à la règle.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

■ Par rapport aux limites séparatives

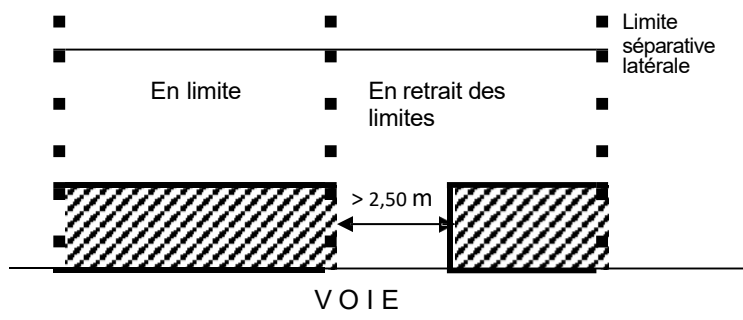
DEFINITION ET APPLICATION :

Nota : des prescriptions spécifiques sont définies dans l'OAP de la ferme pour la partie « extension ».

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa

RÈGLES GÉNÉRALES :

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES



- Ces constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives latérales.
- En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :
 - 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues,
 - 5 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.

La définition des vues figure dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

2. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes de plus de 20 m² sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, inférieures ou égales à 20 m² et dont la hauteur mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 mètres, pourront être implantés en limite séparative ou en retrait inférieur ou égal à 1 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux. ;
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Nota : des prescriptions spécifiques sont définies dans l'OAP de la ferme pour la partie « extension ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres :

- d'au moins 2,50 mètres en cas d'absence de vue directe
- d'au moins 5,00 mètres en cas de vues directes

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf. lexique) ;
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.



UA5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ **Les volumes et terrassements**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

■ **Les toitures**

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

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°.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies, les châssis de toit seront encastrés dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.

■ **Les façades**

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Sont interdits :
 - L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés et imitations de matériaux, etc.).
 - Les matériaux tels que fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphaltés
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.





5.3. LES CLOTURES

■ Aspects généraux

- Les murs anciens en pierre, identifiés aux documents graphiques, seront dans la mesure du possible conservés ou entretenus. Dans le cas contraire, les pierres seront réutilisées dans les nouveaux aménagements de clôture.
- 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 et en plaques béton armé entre poteaux sont interdites.

■ 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,
- 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 2.00 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 avec des murets de faible hauteur ou des grillages discrets doublés de haies d'essences locales de composition variée.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les citernes

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





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,
- 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.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UA6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Nota : des prescriptions spécifiques sont définies dans l'OAP de la ferme pour la partie « extension ».

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

6.2. 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 d'utiliser les matériaux perméables. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.
- En limite des espaces naturels (zones agricoles) et secteur d'entrée de ville (identifiés au PADD), 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.
- 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.



UA7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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. Dans l'OAP de la ferme, il sera réalisé 1 place de stationnement pour les studios.

De plus, il sera réservé 1 place pour 3 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. Les logements en accession sociale à la propriété devront répondre aux mêmes exigences en matière de stationnement que les logements locatifs sociaux.

- **Pour les activités de commerce :** une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente sera affectée au stationnement.
- **Pour les activités d'artisanat :** une surface au moins égale à :
 - 25 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local d'au-moins 150 m² de SDP.
 - 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local de plus de 150 m² de SDP.
- **Pour les activités d'Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement pour 1 chambre ou pour 10m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- **Autres occupations du sol autorisées :**
Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée
Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.





7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,*** une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UA

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UA8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

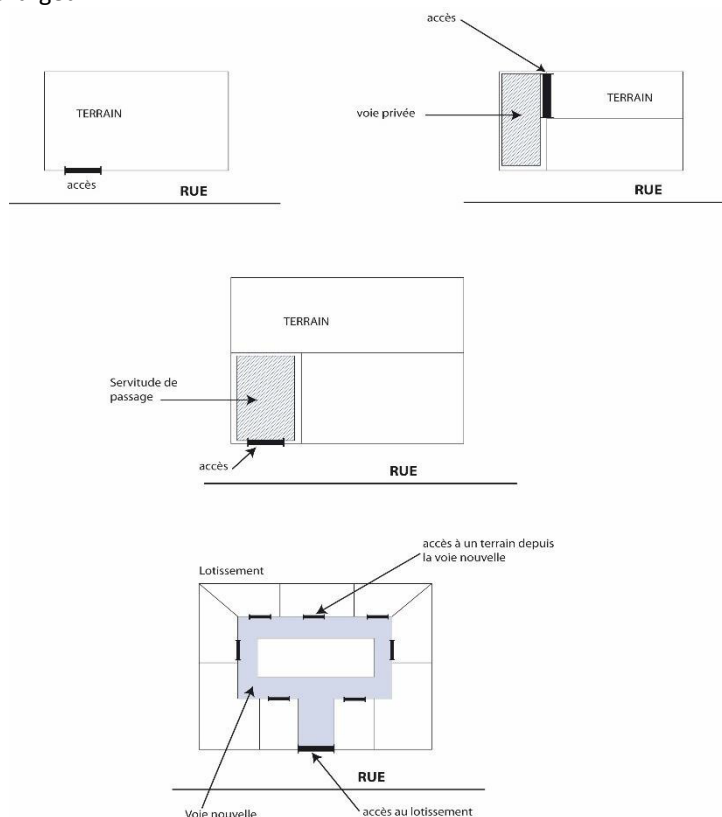
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).



UA9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UB

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond aux extensions plus ou moins récentes du village. Elle est essentiellement constituée de logements individuels, implantés isolément ou dans le cadre de l'opération du Village.

Elle se caractérise par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti plus modestes
- un tissu plus aéré
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.

Trois sous-secteurs se distinguent par des règles d'emprise au sol différenciées :

- **UBa** : il s'agit d'ensembles pavillonnaires où les habitations sont disposées en continuité des limites séparatives, autour des allées des Blés, des moissons et des Engrangeurs,
- **UBb** : il s'agit d'ensembles pavillonnaires de densité moyenne composant la majeure partie du centre-bourg,
- **UBc** : il s'agit d'ensembles pavillonnaires de plus faible densité où les parcelles sont de plus grande superficie le long de la rue Lucien Rougerie et en entrée de bourg le long de la rue des frères Farman.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.
- Certaines parties de la zone étant positionnée sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES UB

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UB1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UB2)

Zones et secteurs de zones		UB
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	↑ / ↓
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	↓
	• Restauration,	↓
	• Commerce de gros,	↓
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	↑ ↑
	• Hébergement hôtelier et touristique,	↓
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Cinéma	↓
	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	↑ ↑
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
	• Salles d'art et de spectacles,	
	• Équipements sportifs,	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Autres équipements recevant du public	
	• Exploitation agricole	↓
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Exploitation forestière	↓
	• Industrie	↓
	• Entrepôt	↓
	• Bureau	↓
	• Centre de congrès et d'exposition	↓

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UB 2,
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,





- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

UB2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

⬆ SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ **Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :**

○ **Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).





📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- L'aménagement et extensions mesurées des installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du bourg ;
- Les professions libérales sous condition d'être intégrées au logement et de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.





ZONES UB

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UB4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les piscines, margelles et locaux techniques

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- 60% de la superficie du terrain en UBa,
- 45% de la superficie du terrain en UBb,
- 30% de la superficie du terrain en UBc.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée **entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage**.*

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,50 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DANS LES CAS D'EXTENSION

- **En pignon** : La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction à laquelle elle se rattache.
- **En façade principale ou arrière et sur la limite séparative** : La hauteur de la construction à l'égout du toit sera limitée à 3,50 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales et leurs annexes seront implantées :

- soit à au moins 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal.
- soit dans le cas de construction jouxtant une construction en bon état, édifiée avec un retrait inférieur à 6 mètres, la nouvelle construction ou l'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

EXEMPTIONS :

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 6 mètres.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.





■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

1. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2, 50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.

La définition des vues figure dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.

2. LES EXTENSIONS

En règle générale :

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

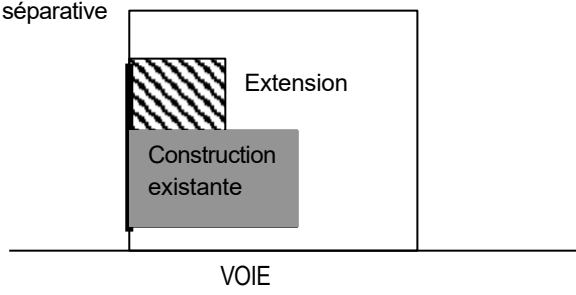
- au moins 2, 50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.

La définition des vues figure dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.

a) Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative

L'extension pourra se faire en limite séparative en continuité de la construction principale. La longueur totale en limite séparative après extension ne pourra excéder 1,4 fois la longueur existant avant travaux (valable une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU) .

Limite séparative

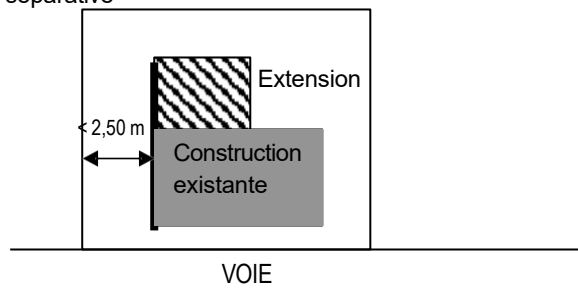


b) Dans le cas d'une construction en retrait des limites séparatives

Si la construction est implantée à moins de 2,50 mètres de la limite,

L'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade existante selon le schéma suivant, à condition de ne pas ouvrir de vues au sens du lexique annexé au règlement. La longueur totale en limite séparative après extension ne pourra excéder 1,4 fois la longueur existant avant travaux (valable une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU)

Limite séparative





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

c) Si la construction est implantée à plus de 2,50 m

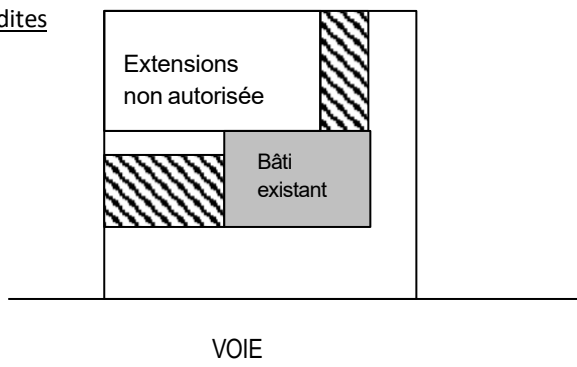
L'extension pourra se faire jusqu'à :

- au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.

La définition des vues figure dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.

En aucun cas, il ne pourra être réalisé d'extension allant de la construction principale à la limite séparative

Cas d'extensions interdites



3. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes de plus de 20 m² sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, inférieures ou égales à 20 m² et dont la hauteur mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 mètres, pourront être implantés en limite séparative ou en retrait inférieur ou égal à 1 mètre.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues. Mais il n'est pas fixé de distance minimale pour les bâtiments annexes.





UB5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

En cas de sinistre les constructions ne peuvent être refaites qu'en respectant l'aspect extérieur des constructions existantes.

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et utiliser les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

■ Les toitures

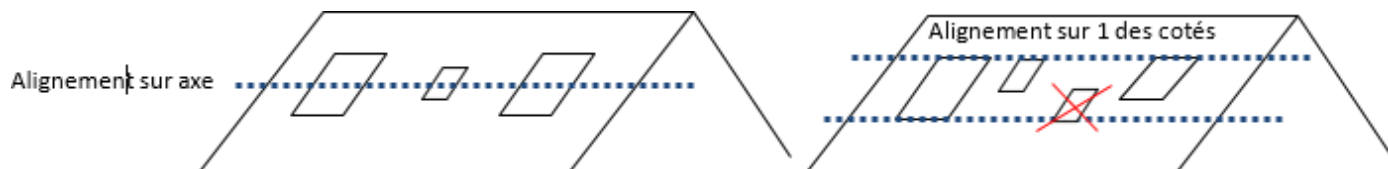
Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

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 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).





5.3. LES CLOTURES

■ 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 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 qui dans ce cas n'excéderont pas 2.00 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 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 pourra être doublé de plantations d'essences locales de composition variée, tant dans leur forme et leur taille, que dans leur type, feuillage, et périodes de floraison avec des ports variés. En tout état de cause, elles devront favoriser le passage de la petite faune.

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.

■ Les citernes

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

5.5 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





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- qu'ils soient intégrés ou non à la couverture,
- 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.

Conformément au décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et au Code de la santé publique, le bruit de la pompe à chaleur ne doit pas dépasser le bruit ambiant au-delà de :

- 5dB(A) en période diurne (entre 7h et 22h)
- 3 dB(A) en période nocturne (entre 22h et 7h).

Les mesures d'urgence sont effectuées en limite de propriété.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UB6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations..

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins :

- 20% de la superficie de l'ensemble du terrain en UBa,
- 30% de la superficie de l'ensemble du terrain en UBb,
- 40% de la superficie de l'ensemble du terrain en UBc.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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.

▪ 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.





UB7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 3 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

▪ **Autres occupations du sol autorisées :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².





- **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher**, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il est convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UB

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UB8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

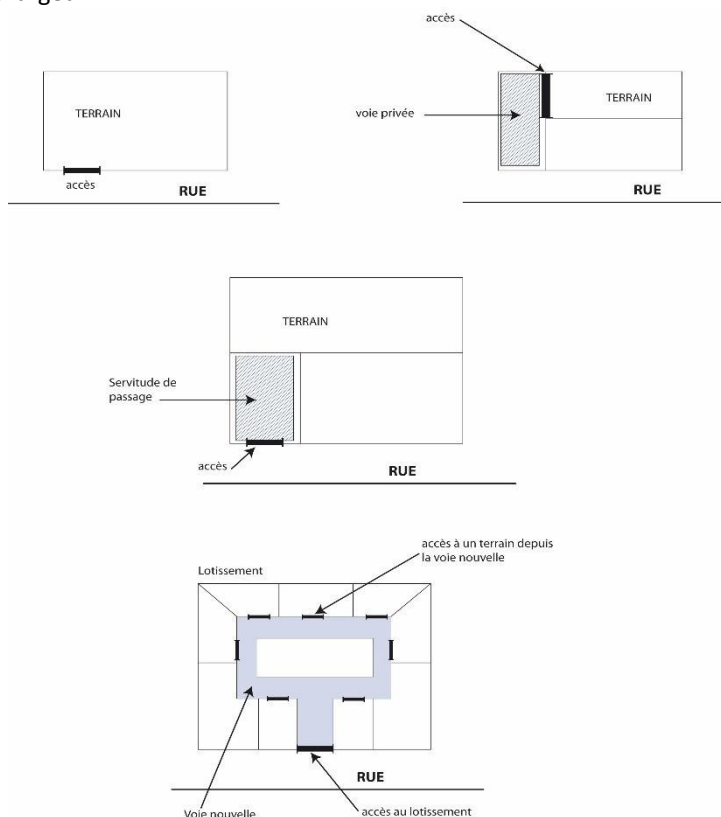
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).



UB9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UC

CARACTERE DES ZONES

Cette zone couvre une petite partie du périmètre du quartier de la Mare Chevalier.

Il s'agit d'une zone de construction dense.

Elle se caractérise par :

- des implantations à l'alignement ou en retrait des voies
- des hauteurs maximales de bâtiments de R+2+combles, 12 mètres au faîtage.

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat sous forme de petits immeubles collectifs, mais également les services et activités complémentaires compatibles avec celui-ci et en particulier des commerces et équipements collectifs.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.
- La zone étant positionnée sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES UC

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations *AUTORISÉES* et
INTERDITES

2 Les autorisations *SOUS CONDITIONS*
PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations



UC1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UC2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UC2)

Zones et secteurs de zones		UC
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	↑ / ↓
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	↑ ↑
	• Restauration,	↓
	• Commerce de gros,	↓
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	↑ ↑
	• Hébergement hôtelier et touristique,	↓
	• Cinéma	↓
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	↑ ↑
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	↓
	• Exploitation forestière	↓
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	↓
	• Entrepôt	↓
	• Bureau	↑
	• Centre de congrès et d'exposition	↓

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UC 2,
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,





- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

UC2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

📌 SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES _____

- L'aménagement et extensions mesurées des installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du bourg ;
- L'aménagement de locaux en rez-de-chaussée à vocation artisanale, commerciale ou de services d'une surface de plancher uniquement inférieure à 300 m² et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UC3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.





ZONES UC

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UC4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Les piscines, margelles et locaux techniques*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée **entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage**.*

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales et leurs annexes seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit sur les limites séparatives
- Soit à une distance égale au tiers de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m.

Les ouvertures des pièces principales ne pourront pas être situées à moins de 4 mètres au rez-de-chaussée et 8 mètres en étage des limites séparatives, cette distance étant mesurée perpendiculairement à l'ouverture.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.





UC5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et utiliser les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

■ Les toitures

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

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°
- Des pentes à 50° pourront être tolérées sur des parties en T ou en L. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 15°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures peuvent comporter des parties mineures (20 % de la surface couverte) de toitures terrasses sous réserve que ces dernières soient parfaitement harmonisées au projet et au site environnant.

5.3. 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,
- 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.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UC6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 15% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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.

▪ 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.





UC7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

Les parkings en sous-sols sont autorisés.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

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

▪ **Pour les espaces destinés à l'usage de bureaux :**

Il devra être réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

▪ **Autres occupations du sol autorisées :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².





- **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher**, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UC

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UC8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

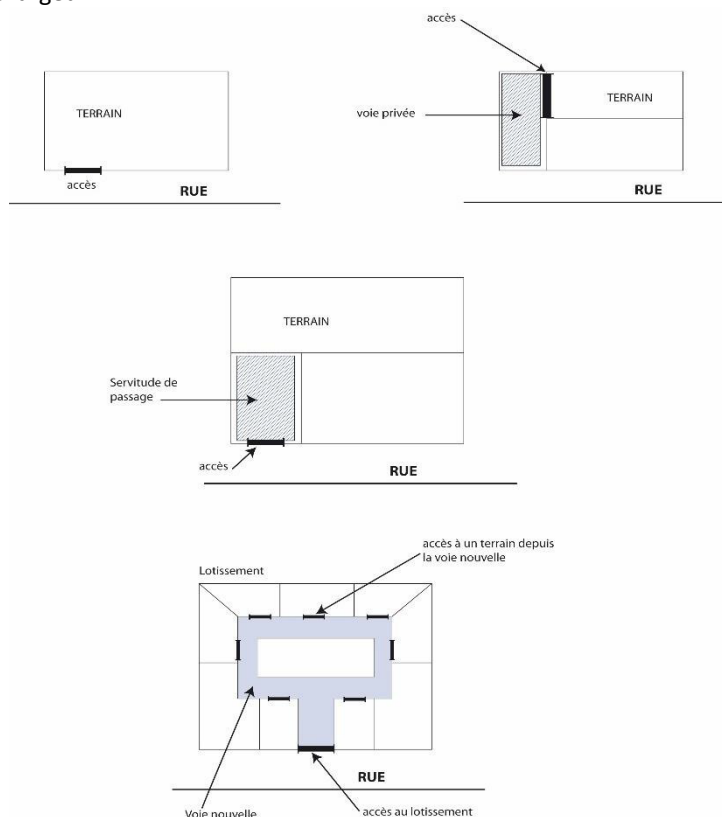
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).





UC9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la plus grande partie du périmètre du quartier de la Mare Chevalier.

Cette zone est essentiellement constituée de logements individuels.

Elle se caractérise par :

- des implantations à l'alignement ou en retrait des voies
- des hauteurs de bâti limitées
- un tissu urbain aéré
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme diversifiée mais également les services et activités complémentaires compatibles avec celui-ci.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.
- La zone étant positionnée sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.



ZONE UD

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UD1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UD2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UD2)

Zones et secteurs de zones		UD
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	/
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UD 2,
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,





- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

UD2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

⤿ SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ **Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :**

○ **Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).





📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- L'aménagement et extensions mesurées des installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du bourg ;
- L'aménagement de locaux en rez-de-chaussée à vocation artisanale, commerciale ou de services d'une surface de plancher uniquement inférieure à 300 m² et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UD3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Dans les opérations nouvelles comportant au moins 5 logements : au moins 25% du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.





ZONES UD

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UD4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les piscines, margelles et locaux techniques*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée **entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.***

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,5 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal.

Par ailleurs, hormis pour les piscines, elles seront implantées selon les dispositions graphiques figurant sur le plan de zonage.

À l'angle de 2 rues, un retrait minimum complémentaire de 2,5m par rapport à la limite de la ou des voies secondaires devra être respecté.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, annexes, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 6 mètres.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues, animation de la façade,...). Ils peuvent mordre dans la marge de recul de 6 mètres d'au maximum 2 mètres.

Les parties de constructions situées en regard des pans coupés à l'angle de 2 voies peuvent être admises dans la marge de recul de 6 mètres.

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

1. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Pour les terrains d'une largeur supérieure à 12 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci.





2. LES EXTENSIONS

En cas de retrait :

- Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures de pièces principales (fenêtres de WC et de salle de bains autorisées).
- Les ouvertures de pièces principales (séjours, cuisines, chambres, bureaux, pièces de travail, ...) doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée.
- La largeur de la construction principale lorsqu'elle vient en limite séparative ne peut excéder 10 mètres au droit de cette limite.

De plus, des indications graphiques complémentaires sont portées sur le plan de zonage. Il établit deux types d'implantation :

- **Dans les périmètres d'implantation** : les constructions principales (hormis les piscines non couvertes ou sous abris) devront être édifiées dans les périmètres d'implantation indiqués. Des décrochements de façade peuvent dépasser de ces périmètres dans la limite de 2 m et du respect des autres marges réglementaires.
- **Sur les lignes d'implantation** : la partie la plus saillante de la construction (hormis les piscines) sera implantée sur la ligne identifiée au plan d'implantation.

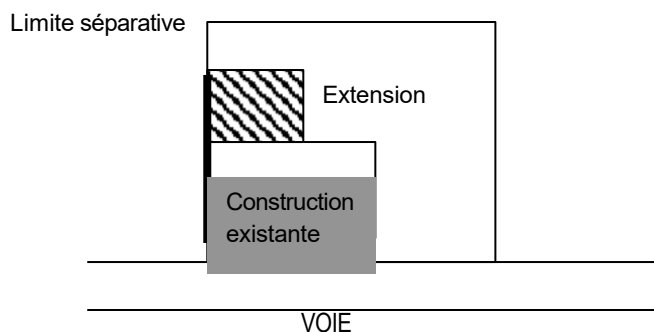
2. LES EXTENSIONS

En règle générale :

- Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures de pièces principales (fenêtres de WC et de salle de bains autorisées).
- Les ouvertures de pièces principales (séjours, cuisines, chambres, bureaux, pièces de travail, ...) doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée.

a) Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative

L'extension pourra se faire en limite séparative en continuité de la construction principale. La longueur totale en limite séparative après extension ne pourra excéder 1,4 fois la longueur existant avant travaux, avec un maximum total de 10 m.



b) Dans le cas d'une construction non implantée en limite séparative

L'extension pourra se faire jusqu'à :

- au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elle ne comporte pas d'ouvertures de pièces principales (fenêtres de WC et de salle de bains autorisées),
- au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage si elle comporte des ouvertures de pièces principales (séjours, cuisines, chambres, bureaux, pièces de travail,...). La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée.

En aucun cas, il ne pourra être réalisé d'extension allant de la construction principale à la limite séparative.





3. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes de plus de 20 m² sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, inférieures ou égales à 20 m² et dont la hauteur mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 mètres, pourront être implantés en limite séparative ou à 2,50 mètres de celle-ci, et devront être situées en dehors des périmètres d'implantation.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

UD5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS _

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et utiliser les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

■ Les façades

- Les murs seront généralement réalisés en maçonnerie enduite. Les enduits seront grattés. Les modénatures d'enduits seront soit en enduit gratté, soit en enduit taloché ou lissé. Elles pourront avoir une couleur différente de l'enduit des parties courantes.
- La couleur des enduits se situera dans les tons beiges plus ou moins ocres ou rosés. Les teintes trop claires sont proscrites sauf pour les modénatures tout en gardant une harmonie de teintes.
- D'autres aspects de matériaux pourront être autorisés : briques, pierre, bois, aluminium, zinc et cuivre.
- Les linteaux d'aspect bois sont interdits sur les façades en maçonnerie.





■ Les menuiseries

- Elles seront d'aspect bois, aluminium, ou tôle prélaquée.
- Leurs teintes devront être en harmonie avec les couleurs généralement utilisées dans le quartier et leur environnement urbain.

■ Les toitures

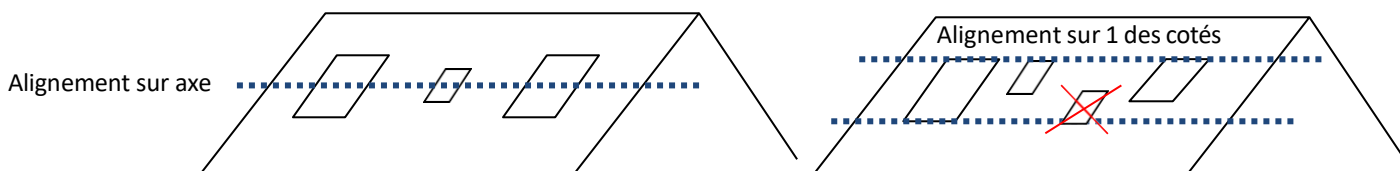
Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale.
- Des pentes à 50° pourront être tolérées sur des parties en T ou en L. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 15°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures peuvent comporter des parties mineures (20 % de la surface couverte) de toitures terrasses sous réserve que ces dernières soient parfaitement harmonisées au projet et au site environnant et à la construction. Ces terrasses devront être accessibles depuis les pièces de vie et équipées de garde-corps.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes de toitures s'accorderont sur celles de la construction voisine

Aspect des toitures

- Pour les constructions traditionnelles, l'aspect des toitures sera :
 - Tuiles vieilles, 18 au m² minimum
 - ou teintes et aspect ardoises.
- Les ouvertures en toitures seront réalisées par des lucarnes ou des châssis de toit. Les lucarnes ne devront pas excéder 1,35 m de largeur et seront couvertes de matériaux aspect tuiles 60/m² si elles sont à trois pentes.
- Les châssis de toit ne dépasseront pas 1,20 m de largeur. Ils seront placés prioritairement en façade arrière et ne représenteront pas plus de 30% du linéaire de façade de toiture.
- Afin d'assurer une répartition harmonieuse sur la toiture, ils devront être alignés à l'horizontale (soit par leur axe, soit par un de leur côté –haut ou bas).



5.3. LES CLOTURES

■ 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 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,





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- 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 2.00 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 2.00 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 2.00 m soit de haies non taillées composées d'arbres 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 2.00 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.

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.
- Des illustrations sont données en annexe du présent règlement.

■ Les citernes

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

■ Les sous-sols

- Les sous-sols sont autorisés, les garages en sous-sols sont interdits.

■ Les réseaux

- Les antennes seront de préférence placées sous comble si les conditions de réception le permettent. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

5.5. 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 :





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- qu'ils soient de ton uni





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- qu'ils soient intégrés ou non à la couverture,
- 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.

Conformément au décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et au Code de la santé publique, le bruit de la pompe à chaleur ne doit pas dépasser le bruit ambiant au-delà de :

- 5dB(A) en période diurne (entre 7h et 22h)
- 3 dB(A) en période nocturne (entre 22h et 7h).

Les mesures d'urgence sont effectuées en limite de propriété.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UD6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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.

Afin d'éviter les haies monotones, celles-ci seront composées d'essences variées. Les haies de thuyas et cyprès sont interdites ainsi que les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien (poiriers, aubépines, etc.). Ces haies pourront être de 3 natures : haies basses, haies hautes, haies libres.

L'annexe du présent règlement préconise une liste de végétaux résistants et nécessitant peu d'entretien à privilégier.

- 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.





UD7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

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

▪ **Autres occupations du sol autorisées :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :**

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,** une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.





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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UD

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UD8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

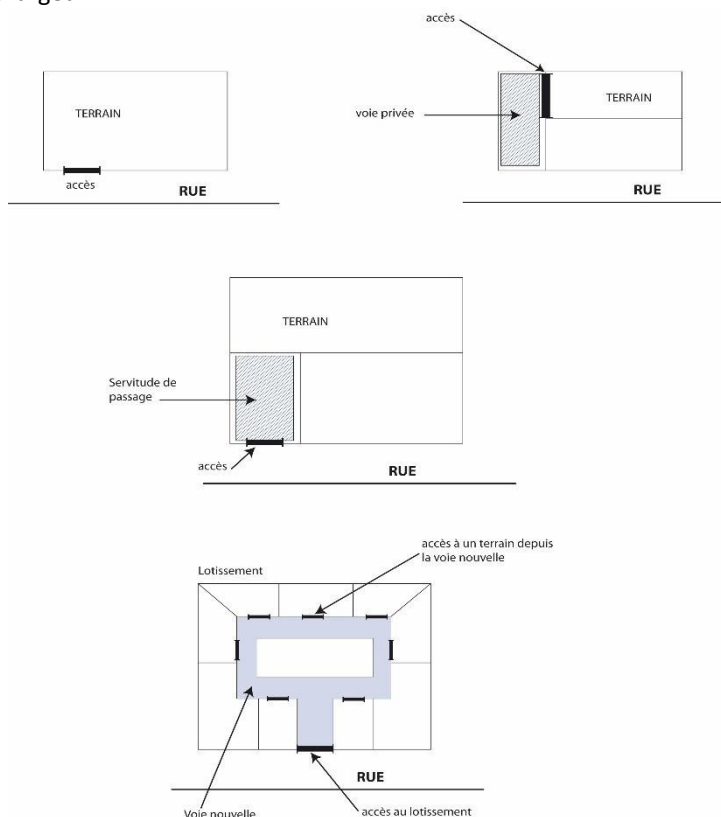
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).





UD9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UI

CARACTERE DES ZONES

Cette zone concerne les ex-terrains militaires liés à l'Établissement d'Aéronautique Navale, localisés à l'Ouest du village.

Cette zone est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques dans le cadre d'une requalification des installations existantes.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.





ZONES UI

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UI1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UI2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UI2)

Zones et secteurs de zones		UI
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	 /  
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	 
	• Restauration,	 
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	 
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	 
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	 
	• Entrepôt	 
	• Bureau	 
	• Centre de congrès et d'exposition	 

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UI 2.
- Les commerces de détail.
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques.
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.





- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

UI2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

📌 SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'activités, d'hébergement ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES _____

- **Les constructions nouvelles ou réaménagements de bâtiments existants à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux ou de services** à condition de ne pas générer d'activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement et au voisinage.
- **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration** à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **Les constructions à usage d'entrepôts** qui sont le complément souhaitable d'activités de bureaux, de services, dans la limite de 70% de la surface de plancher globale de l'établissement, à condition que les trafics de véhicules lourds qui y sont liés soient limités (moins de 20 PL/j) et engendrent le moins de nuisances possibles sur les zones d'habitat.
- **Les constructions à usage d'hébergement** seulement si elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées.
- **Les équipements publics ou collectifs.**
- L'extension ou l'aménagement pour le même usage des constructions ayant déjà un usage d'habitat.





▪ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UI3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.





ZONES UI

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UI4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les piscines, margelles et locaux techniques*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

La hauteur de toute construction ne peut excéder 11 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 6 mètres.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions seront implantées en retrait à une distance minimale égale à la demi-hauteur totale du bâtiment (hors cheminées et ouvrages techniques), avec un minimum de 6 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;





■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

UI5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et utiliser les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

5.3. LES CLOTURES

■ Aspects généraux

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 des zones naturelles ou agricoles

Ces clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les réseaux

- Les antennes seront de préférence placées sous comble si les conditions de réception le permettent. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.





5.5. 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,
- 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.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

UI6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 20% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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 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.





■ 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.

UI7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'hébergement :**
Il devra être réalisé 1 place par chambre.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
Il devra être réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de services :**
Il devra être réalisé 1 place pour 60% de surface de plancher.
- **Pour les activités d'artisanat :** une surface au moins égale à :
 - 25 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local d'au-moins 150 m² de SDP.
 - 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local de plus de 150 m² de SDP.
- **Pour les constructions à usage de restaurant :**
Il devra être réalisé 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- **Autres occupations du sol autorisées :**
Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée (importance, fréquentation, destination).

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.





7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage d'hébergement de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :**

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ **Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :**

- A minima une place pour dix employés.
- Des places visiteurs devront également être prévues.

▪ **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,** une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UI

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UI8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

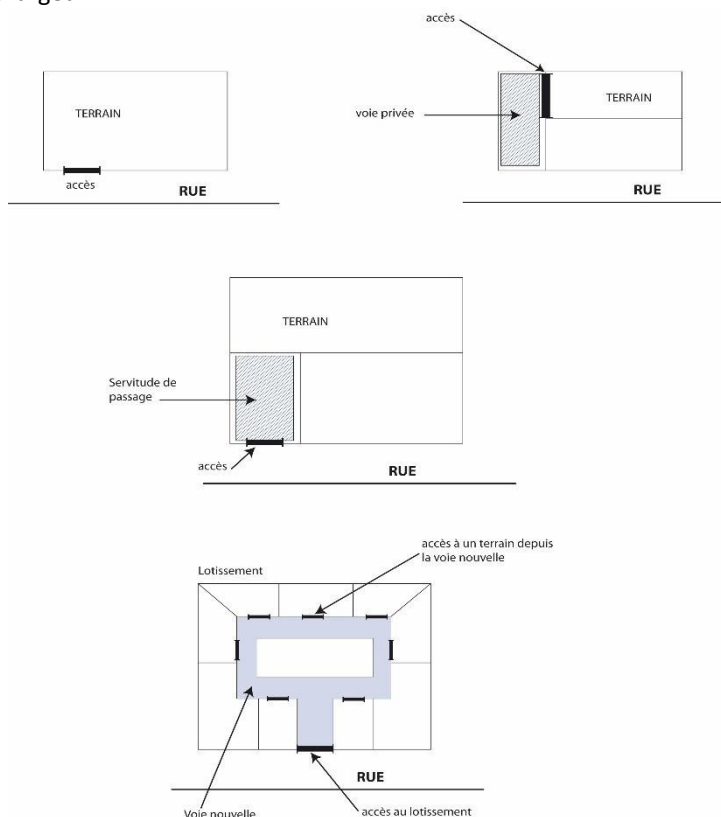
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).



UI9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UL

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond aux équipements publics.

Elle englobe deux sites :

- le premier correspond aux équipements regroupés au centre du village et sur le site de la Mare Chevalier, ainsi que les espaces verts centraux
- le second comprend les aires de jeux et terrains de sports situés rue Lucien Rougerie.

Elle est destinée à accueillir des équipements publics et collectifs dans le village, ainsi que des espaces verts et aménagements d'espaces publics de stationnement et de détente.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.
- Certaines parties de la zone étant positionnées sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES UL

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UL1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UL2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UL2)

Zones et secteurs de zones		UL
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	 
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	 
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie





UL2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

⬆ SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :

○ Secteurs concernés par les zones humides avérées

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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.

○ Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
 - certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
 - les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.
-
- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
- Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.





▪ Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'activités, d'hébergement ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- Le stationnement de caravanes pour une halte de courte durée (48 heures).

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UL3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.



ZONES UL

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UL4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

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*
- *Les piscines, margelles et locaux techniques*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée **entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage.***

GENERALITES

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics afin de permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Non réglementé





UL5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les clôtures

Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.

Les clôtures situées en limites de zones agricoles devront favoriser le passage de la petite faune.

5.3. 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,
- 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.

En outre, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UL6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Non réglementé

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

■ Généralités

Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

Le long de la Rigole de l'Etat et de la RD 938, 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, compatibles avec les milieux qu'ils bordent (voie, fossé ou jardins)

■ 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.

UL7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.





7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée (importance, fréquentation, destination).

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- **Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Pour les établissements scolaires :**
 - Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ;
 - Autres : une place pour 3 à 5 étudiants.
- **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher**, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UL

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UL8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

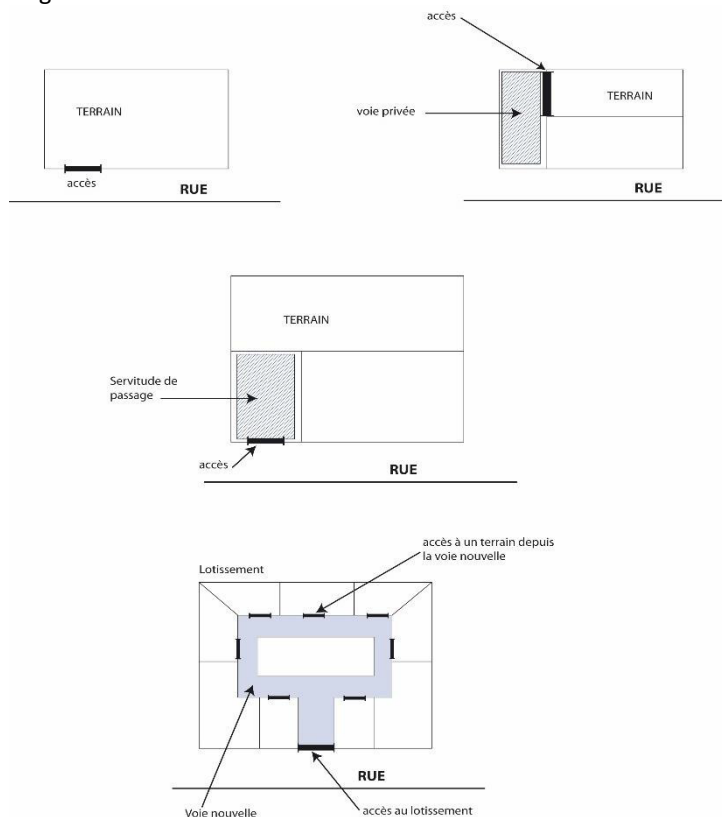
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).



UL9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UM

CARACTERE DES ZONES

Cette zone concerne les terrains Airparc occupés par des activités économiques de bureaux.

Cette zone est destinée à muter de sorte à accueillir soit de nouvelles activités économiques soit des habitations dans le cadre d'une requalification des installations existantes.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.
- Une petite partie de la zone étant positionnée sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES UM

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UM1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UM2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UM2)

Zones et secteurs de zones		UM
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	 
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	 
	• Restauration,	 
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	 
	• Hébergement hôtelier et touristique,	 
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Cinéma	
	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	 
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
	• Salles d'art et de spectacles,	
	• Équipements sportifs,	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Autres équipements recevant du public	
	• Exploitation agricole	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Exploitation forestière	
	• Industrie	 
	• Entrepôt	
	• Bureau	 
	• Centre de congrès et d'exposition	 

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UM 2.
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques.
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.





- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

UM2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

📌 SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ **Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :**

○ **Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'activités, d'hébergement ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).





📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES _____

- **Les constructions nouvelles ou réaménagements de bâtiments existants à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux ou de services** à condition de ne pas générer d'activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement et au voisinage.
- **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration** à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **Les équipements publics ou collectifs.**

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UM3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Les conditions et obligations de logements sociaux sont définies dans l'OAP « Airparc ».

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur.





ZONES UM

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UM4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les piscines margelles et locaux techniques

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

La hauteur de toute construction ne peut excéder

- 9,5 mètres au faîtage pour les habitations,
- 11 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Hors marges de recul imposées, les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 6 mètres.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions seront implantées en retrait à une distance minimale égale à la demi-hauteur totale du bâtiment (hors cheminées et ouvrages techniques), avec un minimum de 6 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;





■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

UM5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et utiliser les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

5.3. LES CLOTURES

■ 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..

■ 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.





5.4. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les réseaux

- Les antennes seront de préférence placées sous comble si les conditions de réception le permettent. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

■ 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.

■ Les citernes

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

5.5. 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,
- 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.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UM6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 20% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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
- 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 (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), etc. de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers, bambous, etc.

UM7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.





7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

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

■ **Pour les constructions à usage d'hébergement :**

Il devra être réalisé 1 place par chambre.

■ **Pour les constructions à usage de bureaux :**

Il devra être réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

■ **Pour les constructions à usage de services :**

Il devra être réalisé 1 place pour 60% de surface de plancher.

■ **Pour les activités d'artisanat :** une surface au moins égale à :

- 25 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local d'au-moins 150 m² de SDP.
- 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local de plus de 150 m² de SDP.

■ **Pour les constructions à usage de restaurant :**

Il devra être réalisé 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

■ **Autres occupations du sol autorisées :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée (importance, fréquentation, destination).

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

■ **Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

■ **Pour les nouvelles constructions à usage de logement de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- **Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :**
 - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :**
 - A minima une place pour dix employés.
 - Des places visiteurs devront également être prévues.
- **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,** une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UM

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*





UM8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

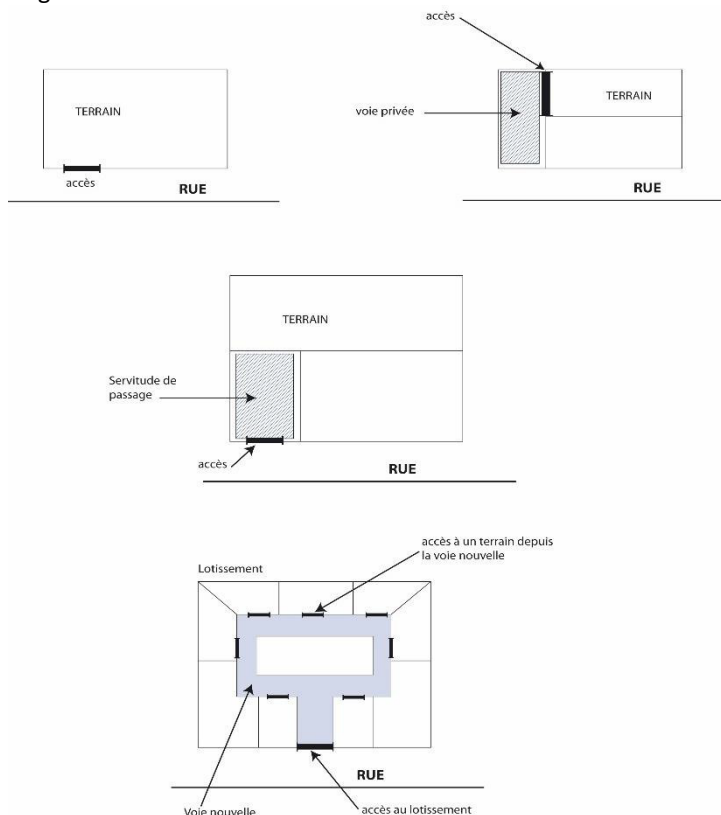
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).





UM9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE UZ

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond à la plate-forme aéroportuaire.

Elle comporte deux types de secteurs :

- **UZa** : secteur réservé aux équipements aéronautiques et aéroportuaires
- **UZb** : secteur destiné à accueillir en plus, des activités et services en relation économique ou fonctionnelle avec ces activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques ou installations en relation fonctionnelle ou économique avec l'aérodrome.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.





ZONES UZ

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



UZ1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UZ2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UZ2)

Zones et secteurs de zones		UZ
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	↑ ↑
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	↑ ↑
	• Restauration,	↑ ↑
	• Commerce de gros,	↓
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	↑ ↑
	• Hébergement hôtelier et touristique,	↑ ↑
	• Cinéma	↓
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	↑ ↑
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	↓
	• Exploitation forestière	↓
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	↑ ↑
	• Entrepôt	↑ ↑
	• Bureau	↑ ↑
	• Centre de congrès et d'exposition	↑ ↑

Sont de plus interdits :

Dans les deux secteurs :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.





- « La démolition de constructions situées dans les emprises aéroportuaires sera conditionnée par des projets de nouvelles constructions formalisés par des actes administratifs d'urbanisme établis ».
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics, ou liés à l'activité aéroportuaire à la condition de nécessité opérationnelle »

UZ2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

↑ SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

■ Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :

○ Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

■ Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'activités, d'hébergement ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).





■ **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

Y sont autorisés les aménagements et les reconversions dans l'enveloppe du bâti existant à condition de respecter les volumes et aspects des bâtiments existants. La modification de l'aspect extérieur (création d'ouvertures, etc.) et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont autorisées dans la mesure où elles respectent le style architectural du bâtiment et sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En UZa :

- **Les installations et constructions uniquement liées à l'activité de l'aérodrome** et à son fonctionnement.
- **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration** à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les travaux d'aménagement des activités existantes.

En UZb :

- **Les constructions nouvelles ou réaménagements de bâtiments existants à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux ou de services** à condition d'être en relation fonctionnelle ou économique avec les activités aéroportuaires et leurs acteurs, et à condition de ne pas générer d'activités polluantes de nature à porter atteinte à l'environnement et au voisinage.
- **Les constructions à usage d'entrepôts** à condition d'être en relation fonctionnelle ou économique avec les activités aéroportuaires et leurs acteurs, et à condition que les trafics de véhicules lourds qui y sont liés soient limités (moins de 20 PL/j) et engendrent le moins de nuisances possibles sur les zones d'habitat.
- **Les constructions à usage de logement et/ou d'hébergement** uniquement si elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées et à condition de respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit dont le contenu est rappelé dans les annexes du PLU.
- **Les établissements d'hébergement temporaire (résidences de tourisme...) et les hôtels.**
- **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration** à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

■ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

UZ3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.





ZONES UZ

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



UZ4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

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
- Les piscines, margelles et locaux techniques

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain pour des constructions, hors surfaces liées aux aires avion pour lesquelles elle peut être à 100%.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

Sous réserve du respect des dispositions du Plan de Servitudes aéronautiques, la hauteur de toute construction à usage d'hébergement ne peut excéder 9,50 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

De plus :

En UZa : la hauteur de toute construction ne peut excéder 17 mètres.

En UZb : la hauteur maximale de toute construction devra être comprise entre 12 et 17 mètres, sous réserve de ne pas aggraver l'ombrage vers les habitations voisines.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales seront implantées à au moins 2,50 mètres du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation générale par le gestionnaire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions seront implantées :

En UZa : Les constructions seront admises en limite séparative ou en retrait.

En UZb : Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les bâtiments peuvent être disposés en contiguïté.

Si les bâtiments ne sont pas contigus, une distance minimale entre tous points des bâtiments non contigus devra être préservée :

- de 4 m entre deux bâtiments principaux ne comportant pas de vue directe.
- de 8 m dans le cas contraire.





UZ5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

Les interventions sur les bâtiments existants comme les bâtiments à construire permettant une création architecturale peuvent être autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les parcs de stationnement en étages et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale des bâtiments. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins. Les garde-corps inclinés industriels sont à éviter.

Les projets sont soumis à l'avis du responsable de l'architecture d'ADP sur les propriétés des Aéroports de Paris.

5.3. AUTRES DISPOSITIONS

■ Les réseaux

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes. En effet, les antennes seront de préférence placées sous comble si les conditions de réception le permettent. En cas d'impossibilité technique, elles devront être situées sur les toitures et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet les volumes, les éléments d'architecture et de végétation.





■ Les clôtures

Les clôtures en barbelés sont interdites (en dehors des clôtures de sûreté).

Ces clôtures situées en limites séparatives devront favoriser le passage de la petite faune.

5.4. 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,
- 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.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





UZ6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Non réglementé

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

■ Généralités

Afin de préserver le paysage, d'améliorer la qualité de vie des usagers, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- En bordure des espaces agricoles ou des zones d'habitat et dans les marges de recul, des plantations constituées d'essences locales de composition variée seront plantées afin de créer une séparation végétale.

Les espaces résiduels non construits seront paysagés.

Les plantations participeront de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. À l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité et dans le respect des règles du Plan de Servitudes Aéronautiques ainsi que du Plan de servitudes radioélectriques, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer à la liste des plantes déconseillées pour les aérodromes de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) reportée en annexe du présent règlement.





■ Aménagement paysager des aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures devront obligatoirement être aménagées de la façon suivante, sauf contraintes liées aux servitudes de dégagement ou aux servitudes radioélectriques :

- Des arbres seront plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (environ une distance de 10 mètres), soit un arbre pour 4 places.
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire.

U27 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'hébergement :**
Il devra être réalisé 1 place par chambre, sauf si le projet peut s'appuyer sur des opportunités voisines de places de stationnements existantes par mutualisation.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
Il devra être réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de services :**
Il devra être réalisé 1 place pour 60% de surface de plancher.
- **Pour les activités d'artisanat :** une surface au moins égale à :
 - 25 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local d'au-moins 150 m² de SDP.
 - 40 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement pour tout local de plus de 150 m² de SDP.
- **Pour les constructions à usage de restaurant :**
Il devra être réalisé 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.





▪ **Autres occupations du sol autorisées :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée (importance, fréquentation, destination).

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Dans une construction nouvelle à destination d'hébergement comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES UZ

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



UZ8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

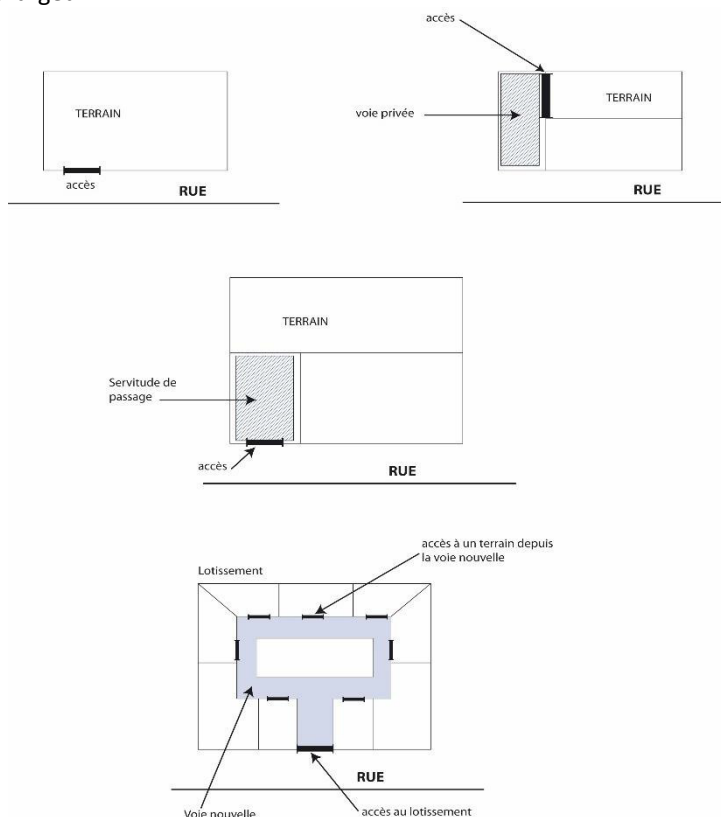
Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'autorisation préalable du gestionnaire de plateforme doit être obtenue.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – *notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.* – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).





UZ9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONE AU

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond aux extensions à réaliser en extension d'Airparc. Il s'agit de favoriser la réalisation d'habitat diversifiés (individuel, groupé, collectif) dans le prolongement des installations d'Airparc,

Cette zone est donc destinée à recevoir prioritairement de l'habitat, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

RAPPELS DIVERS

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2009
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2015.





ZONES AU

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



AU1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir AU2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir AU2)

Zones et secteurs de zones		AU
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	↑ / ↓
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	↓
	• Restauration,	↓
	• Commerce de gros,	↓
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	↑ ↑
	• Hébergement hôtelier et touristique,	↓
	• Cinéma	↓
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	↑ ↑
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	↓
	• Exploitation forestière	↓
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	↓
	• Entrepôt	↓
	• Bureau	↓
	• Centre de congrès et d'exposition	↓

Sont de plus interdits :

- Les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article AU 2,
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques
- Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,





- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

AU2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

📌 SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS _____

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

📌 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES _____

- L'aménagement et extensions mesurées des installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du bourg ;
- Les professions libérales sous condition d'être intégrées au logement et de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques et les Établissements publics,
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Les conditions et obligations de logements sociaux sont définies dans l'OAP « Airparc ».

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur.





ZONES AU

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des
abords*

7 *Stationnements*



AU4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
-
- Les piscines, margelles et locaux techniques

s sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée **entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.***

RÈGLES GÉNÉRALES :

GENERALITES

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales et leurs annexes seront implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la voie d'accès principal.

EXEMPTIONS :

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul demandée.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

1. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2, 50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.

La définition des vues figure dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.





■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues. Mais il n'est pas fixé de distance minimale pour les bâtiments annexes.

AU5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages urbains ou ruraux,
- à la conservation des perspectives monumentales,

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

En cas de sinistre les constructions ne peuvent être refaites qu'en respectant l'aspect extérieur des constructions existantes.

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et utiliser les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

■ Les toitures

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

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.





5.3. LES CLOTURES

■ 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 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 qui dans ce cas n'excéderont pas 2.00 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 une hauteur maximale de 1,80 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 pourra être doublé de plantations d'essences locales de composition variée, tant dans leur forme et leur taille, que dans leur type, feuillage, et périodes de floraison avec des ports variés. En tout état de cause, elles devront favoriser le passage de la petite faune.

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.

■ Les citernes

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

5.4. 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,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

Conformément au décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et au Code de la santé publique, le bruit de la pompe à chaleur ne doit pas dépasser le bruit ambiant au-delà de :

- 5dB(A) en période diurne (entre 7h et 22h)
- 3 dB(A) en période nocturne (entre 22h et 7h).

Les mesures d'émergence sont effectuées en limite de propriété.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.





AU6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 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.

AU7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.





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 3 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

▪ **Autres occupations du sol autorisées :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, au moins 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ **Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

▪ **Pour les nouvelles constructions à usage de logement de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,** une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES AU

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*



AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

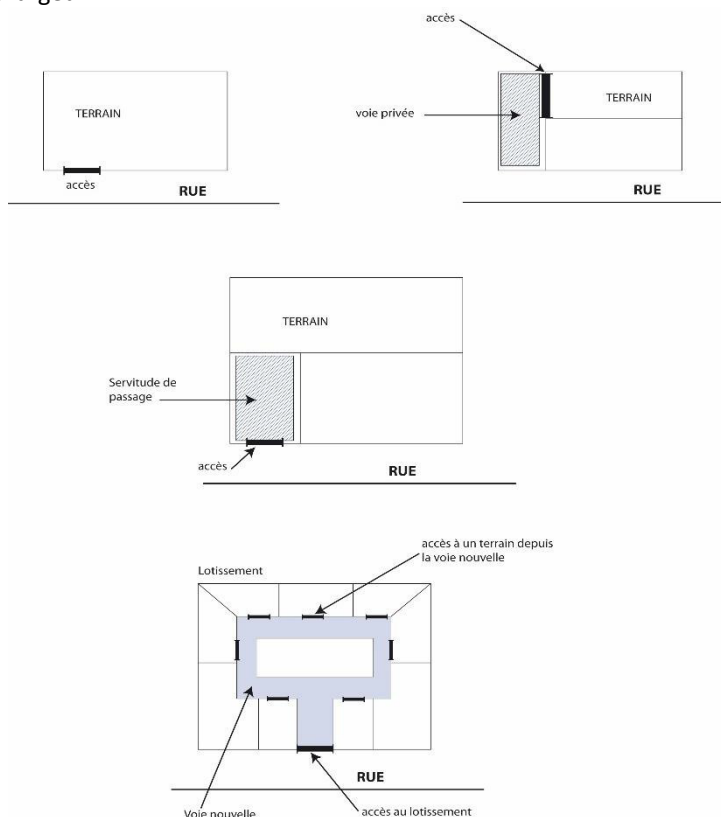
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il ne peut être inférieur à 3,50 m de largeur.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).





AU9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans. Seront privilégiés des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales : ouvrages de gestion à ciel ouvert, ouvrages assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc.) afin de garantir la pérennité de leur efficacité.

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 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).

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.





9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONES A

CARACTERE DES ZONES

Cette zone recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre la majorité du territoire communal.

Il s'agit d'une zone non équipée, à préserver en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Seules les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'habitat des personnes liées aux installations autorisées et les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux. Cette déclaration préalable n'est toutefois pas requise pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les zones agricoles étant incluses dans la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES A

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



A1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir A2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir A2)

Zones et secteurs de zones		A
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	/
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Cinéma	
	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
	• Salles d'art et de spectacles,	
	• Équipements sportifs,	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Autres équipements recevant du public	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle, aménagement et extension :
 - d'activités qui ne seraient pas liées à l'agriculture.
 - d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes,





- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie.

A2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

▪ Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :

○ Secteurs concernés par les zones humides avérées

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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.

○ Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations,





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2).

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des articles L151.19 ou L151.23 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

▪ **En zones A :**

- **Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole** (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation** sous réserve :
 - d'être destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;
 - d'être implantées à proximité de celles-ci (100 mètres environ). Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.
- **L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants** et régulièrement édifiées, dans la limite de 15% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI.
- **Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs** ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

- **Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU :**

Les aménagements, et changement de destination des constructions identifiées à condition d'être destinées :

- à l'hébergement touristique, gîtes ou chambres d'hôtes,
- à des activités d'entrepôt ou de gardiennage
- à des activités artisanales et de services
- à de l'habitation dans certains cas

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières





ZONES A

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des
abords

7 Stationnements



A4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les piscines, margelles et locaux techniques

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à :

- l'exploitation agricole
- aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- Pour l'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants : 15 % de l'emprise au sol existante

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 11 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.) et bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9,5 m au faîtage, ou la hauteur de la construction existante en cas d'extension si elle ne respecte pas préalablement cette règle.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les orielles en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions devront être implantées :

- à 10 mètres de l'alignement le long des routes départementales.
- à 6 mètres de l'alignement des autres voies.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas de locaux accessoires (cf. lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est d'au moins 6 mètres.

Par ailleurs, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.





A5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.
- Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, en bois, en pierres ou en tôle laquée.
- Pour tout bâtiment excédant 30 longueur de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).
- Les toitures terrasses sont interdites et les toitures seront réalisées avec au moins deux pentes.
- Les toitures d'aspect ardoises ou vieilles tuiles seront conservées sur les parties existantes et préconisées sur les autres constructions.
- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.
- Les antennes seront de préférence placées sous comble si les conditions de réception le permettent. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

5.3. LES CLOTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales, piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. 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,





- 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.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

A6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Les espaces libres des constructions et jardins seront plantés avec des végétaux de composition variée. À proximité des constructions existantes ou autorisées et notamment aux abords de la RD 938 (au sens de l'article L 111.1.4 du CU), 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.

Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.





A7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
2 places par logement
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

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

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES A

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*





A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Il pourra être imposé un recul du portail pour améliorer et sécuriser les entrées et sorties de parcelle sur la voie.

Les accès directs individuels sur la RD 938 sont interdits.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

Les chemins ruraux existants devront être conservés (voir plan dans les « annexes diverses ») ou remplacés.





A9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation. Ce dispositif sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie en annexe du présent règlement.

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 (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- 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) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par ces dispositions.





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

Pour les autres extensions, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

3. Eaux résiduelles agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





ZONES N

CARACTERE DES ZONES

La zone N englobe les secteurs naturels du territoire à protéger pour la qualité des sites, milieux, des paysages et leur intérêt esthétique et écologique.

Elle correspond à la partie de territoire repérée au sein du zonage réglementaire de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay.

Elle comprend également deux sous-secteurs NL, englobant des espaces naturels à vocation de par cet de loisirs :

- Le parc de l'EAN
- Le plateau omnisport

RAPPELS DIVERS

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- En zone NL, les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme et nécessitent l'avis du CRPF. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les zones naturelles N étant incluses dans la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.
- La zone NL du terrain de sport étant positionnée sous le régime de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, les services de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) y sont compétents pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols.





ZONES N

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS
PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*





N1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISÉES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N2)



AUTORISÉES sous conditions particulières (voir N2)

Zones et secteurs de zones		N	NL
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement		
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,		
	• Restauration,		
	• Commerce de gros,		
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
	• Hébergement hôtelier et touristique,		
	• Cinéma		
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public		
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole		
	• Exploitation forestière		
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie		
	• Entrepôt		
	• Bureau		
	• Centre de congrès et d'exposition		

Sont de plus interdits :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie





N2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

■ Dans les secteurs concernés par les zones humides identifiées sur les règlements graphiques :

○ Secteurs concernés par les zones humides avérées

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est pros crit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement des dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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.

○ Secteurs concernés par les zones humides pressenties mais non avérées

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE de la Bièvre et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.





▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas moyens, une étude de sol est fortement recommandée.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à usage d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

EN N sont uniquement autorisées, sous réserve des conditions de l'article N2 :

- **Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur seraient nécessaires ;
- **Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.**
- **Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs** ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

EN NL sont uniquement autorisées, sous réserve des conditions de l'article N2 :

- **L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, et l'extension des constructions principales régulièrement édifiées** dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont destinées à :
 - des activités hôtelières,
 - des activités de formation et centres de séminaires,
 - du logement des personnes liées aux activités autorisées,
 - des bureaux et services,
 - des équipements collectifs,
 - des logements existants à la date d'approbation du présent PLU.

Ce potentiel s'appréhende et s'applique individuellement à chaque construction, sans possibilité d'être additionnée, et en conservant les proportions volumétriques préalables.

- **L'aménagement des constructions à usage public, sportifs ou de loisirs** sous condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux qualités patrimoniales et paysagères du lieu.
- **Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs** ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Relativement à la présence d'équipements de transports d'électricité, de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières





ZONES N

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et
environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des
abords

7 Stationnements



N4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *.*
- *Les piscines, margelles et locaux techniques*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

En N, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires :

- À l'exploitation forestière.
- aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.

Non réglementé en NL.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur des constructions forestières ne pourra excéder :

- 12 mètres mesurée au faîtage en N, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.).
- 9,5 mètres mesurée au faîtage en NL, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.). Dans le cas d'aménagement, de reconversion, de reconstruction ou d'extension de bâtiment existant, le projet ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment initial avant travaux.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;





4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

En zone N, les constructions devront être implantées :

- à 10 mètres de l'alignement le long des routes départementales.
- à 6 mètres de l'alignement des autres voies.

En zone NL, aménagements de bâtiments existants se feront dans le cadre du bâti existant. Les installations et extensions autorisées seront implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas de locaux accessoires (cf. Lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET 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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;





■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, sans toutefois être inférieure à 2,50 mètres.

N5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, et avoir une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments repérés au document graphique pourront s'exempter de ces règles à condition de respecter les qualités architecturales et l'aspect extérieur qui fait leur intérêt.





5.3. LES CLOTURES

Les clôtures végétales, piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées qui dans ce cas n'excéderont pas 2.00 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.

De plus, les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Lorsqu'ils sont installés en toitures, 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,
- 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.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

N6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres des constructions seront plantés avec des végétaux de composition variée. 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.

Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.

Par nécessité technique d'entretien et de sécurité, la coupe et l'entretien des prairies aéroportuaires est rendue possible.





N7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES :

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

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

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour les aires de stationnement extérieures, il convient d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.





ZONES N

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et
privées*

9 *Desserte par les réseaux*





N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.





N9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut de desserte par le réseau d'alimentation en eau potable, les constructions pourront être alimentées par un puits ou forage respectant les normes sanitaires en vigueur.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,... Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

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.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 50 ans

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- 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) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.





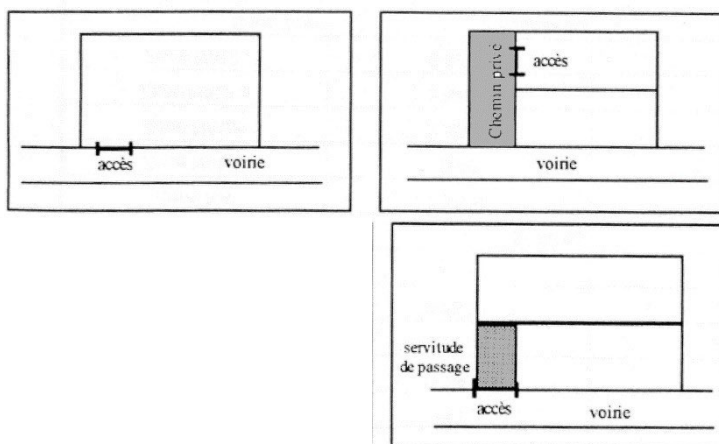
ANNEXES





ANNEXE N°1 : LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, accolé ou non à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ou groupe de bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Egout du toit :

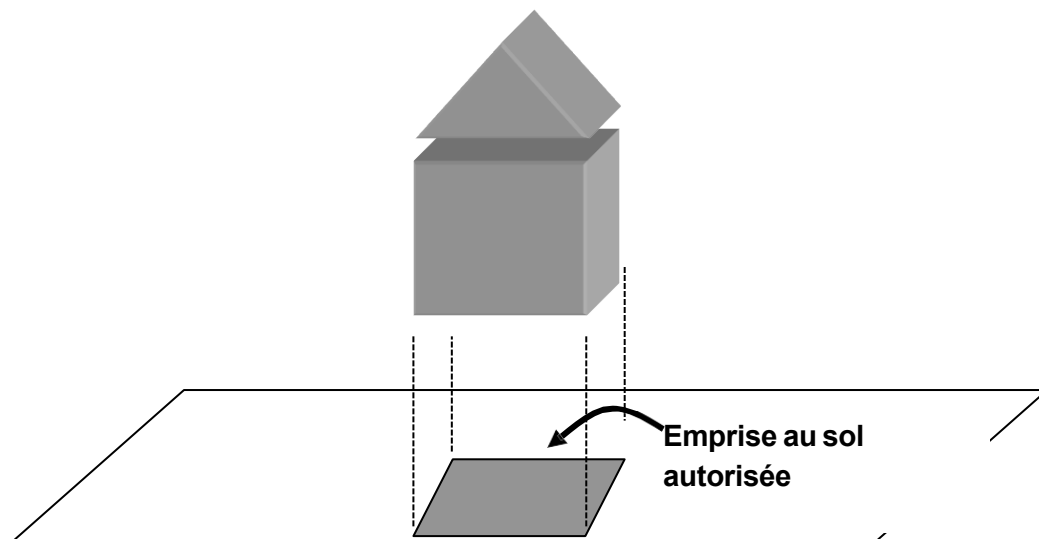
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.





Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

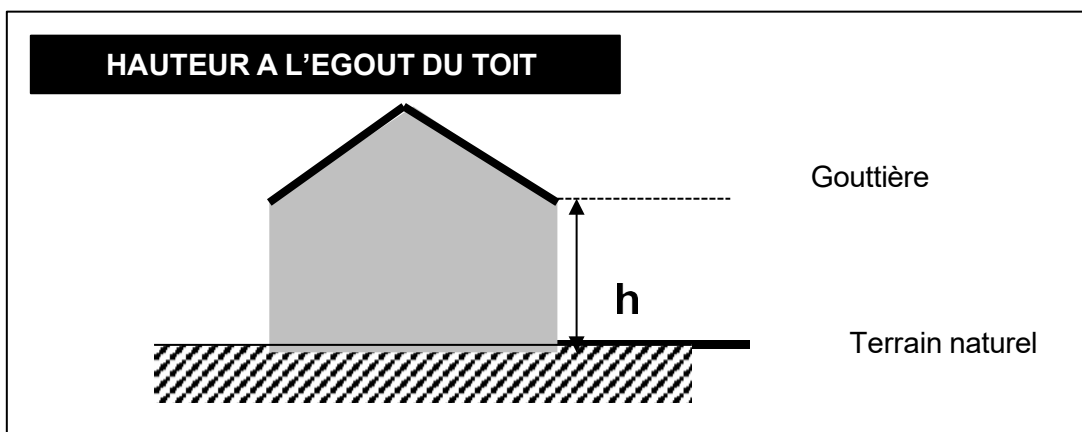


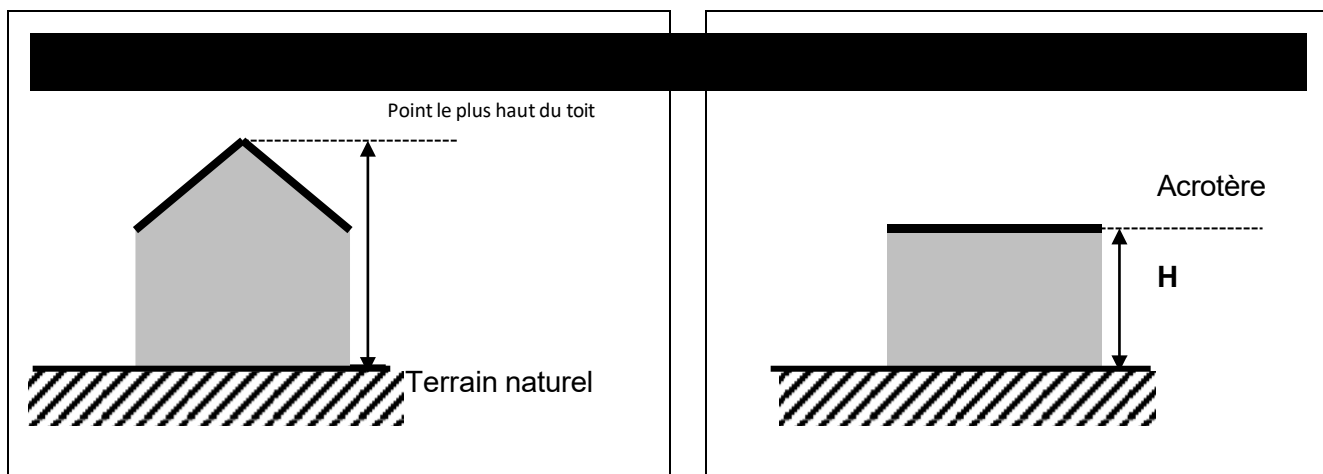
Elle intègre les éléments de saillie et de modénature de la construction (balcons, terrasses, débords de toiture, auvents, piscines, margelles et locaux techniques etc.)

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir hauteur de construction).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage.





Installation classée :

Etablissement industriel ou autre, dont l'activité entraîne un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

Une nomenclature est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. Elles sont réparties en deux catégories :

- celles qui présentent des risques limités (classe D de la nomenclature) sont soumises à une simple déclaration à la préfecture (et à l'obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière d'hygiène publique)
- celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement (classes A, B, C) doivent obtenir une autorisation préalable (avec réalisation d'une étude d'impact et d'une étude de dangers).

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur généralement aveugle réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens des « vues » présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.



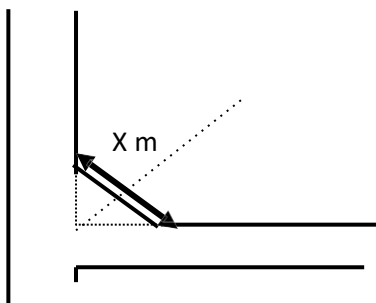
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

Les ouvertures ne créant pas de vues directes (autres ouvertures)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé : Le pan coupé est mesuré perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture : Surface plane de toiture

Parcelle : Unité de terrain repérée et numérotée au Cadastre (voir aussi Unité Foncière)

Parcelle existante à la date d'approbation du présent document:

Les parcelles existantes, prises en considération par le présent règlement, sont celles figurant au cadastre (ou les fractions de parcelles résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation de la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols. **Les parcelles** (ou unités foncières) **nouvelles** sont celles créées après cette date par détachement ou division.

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.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et aspects des matériaux existants, sans y être strictement conforme (évolution des normes et techniques de construction obligent). L'exemption ne sous-entend pas que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas (en dehors des transformations liées aux nouvelles normes de sécurité et d'hygiène et de salubrité).

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »





Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Toussus le Noble

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Services :

Ils concernent pour l'administration, les locaux où sont effectués les tâches administratives ou de gestion et pour les autres établissements, à des organismes financiers, des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles ou commerciales.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

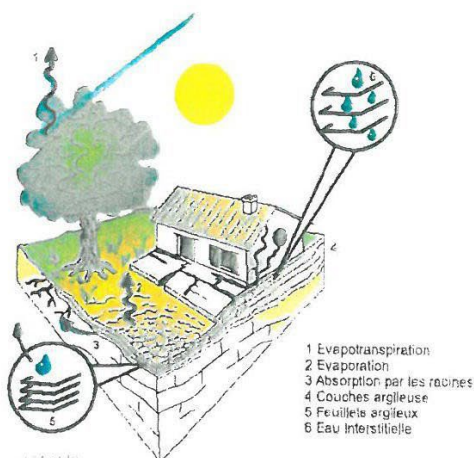
Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.





ANNEXE N°2 : RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES À DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



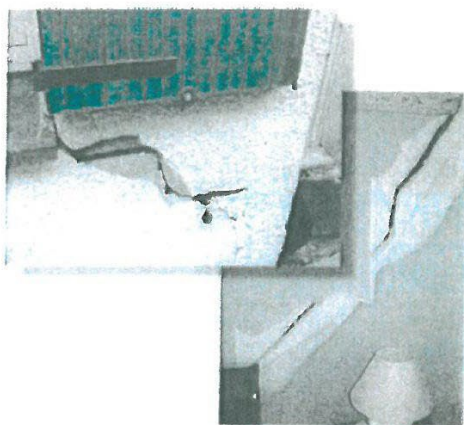
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

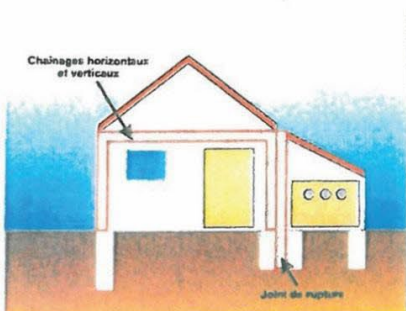
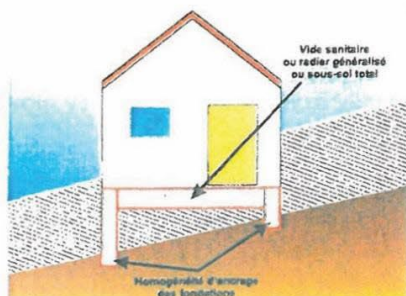
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Que faire si vous voulez :

— Construire —



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

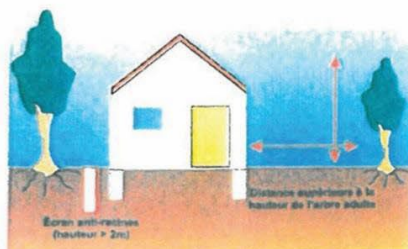
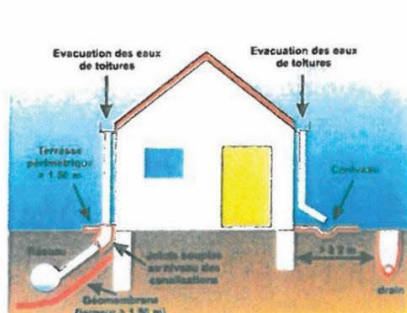
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover —



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.