



Mairie
de Villebon-
sur-Yvette



Plan Local d'Urbanisme



Hôtel de Ville – Place Gérard-Nevers – 91140 Villebon-sur-Yvette / Tel. 01.69.93.49.00

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté en Conseil municipal du 26 Novembre 2015



SIAM / 6 boulevard du Général Leclerc / 91470 LIMOURS EN HUREPOIX / Tél. : 01.60.12.69.00 / Fax : 01.60.80.12.50

1	<i>ZONE AUa : Secteur du Rocher</i>	3
2	<i>Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux</i>	7
3	<i>Le parc de l'Atlantique et son extension sur La Plesse</i>	10
4	<i>Zone UCa : rue du Général de Gaulle et Yvette</i>	16

1 Zone AUa : Secteur du Rocher

■ Le contexte

Situé sur la partie centrale du territoire de Villebon et plus particulièrement sur le secteur du Rocher, le secteur étudié possède une surface d'environ 0,9 ha et constitue une emprise intéressante à optimiser en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Actuellement le site est vierge de toutes constructions.

Desservi sur sa partie Sud par la rue Eugénie Cordeau, il est limité au Nord par un linéaire planté à haute tige, protégeant en partie le site des potentielles nuisances engendrées par l'A 10.

Le site jouxte le quartier de la Bruyère, qui se distingue par des constructions de type « maison individuelle » et le secteur de la Pierre Longue, qui a accueilli récemment une opération d'environ 50 logements collectifs.

■ Les objectifs

Il s'agit :

- de répondre aux besoins identifiés dans le Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne, et/ou en termes d'équipements d'intérêt général.
- en tenant compte de l'environnement du secteur étudié afin de garantir la bonne intégration des nouveaux aménagements sur le site.

ETAT ACTUEL DU SITE



1 Zone AUa : Secteur du Rocher

■ Les principes d'aménagement

- ❑ **Le programme envisagé :**
 - **des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** relevant de la catégorie des établissements ou services sociaux et médico-sociaux, représentant 40 à 50 logements adaptés.

- ❑ **Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération...** de manière à assurer son intégration dans l'environnement existant. Le choix des éléments de clôtures et de plantations seront réalisés pour assurer une transition adaptée avec l'environnement existant.

Des espaces ménageant des reculs « courtois » par rapport aux constructions voisines minimisant les vis-à-vis directs sont préconisés. Ces marges de recul recevront un traitement végétalisé spécifique.

Le long de la rue Eugénie Cordeau, un traitement urbain et paysager de qualité privilégiant une bonne intégration.

- ❑ **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement.** Les cibles poursuivies par la Municipalité :
 - la gestion économe de l'eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place,
 - la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie conformément à la réglementation en vigueur,
 - le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



-  Espaces constructibles
-  Franges en contact avec le site étudié
-  Traitement urbain et paysager de qualité
-  Sentier à maintenir

2 Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux

■ Le contexte

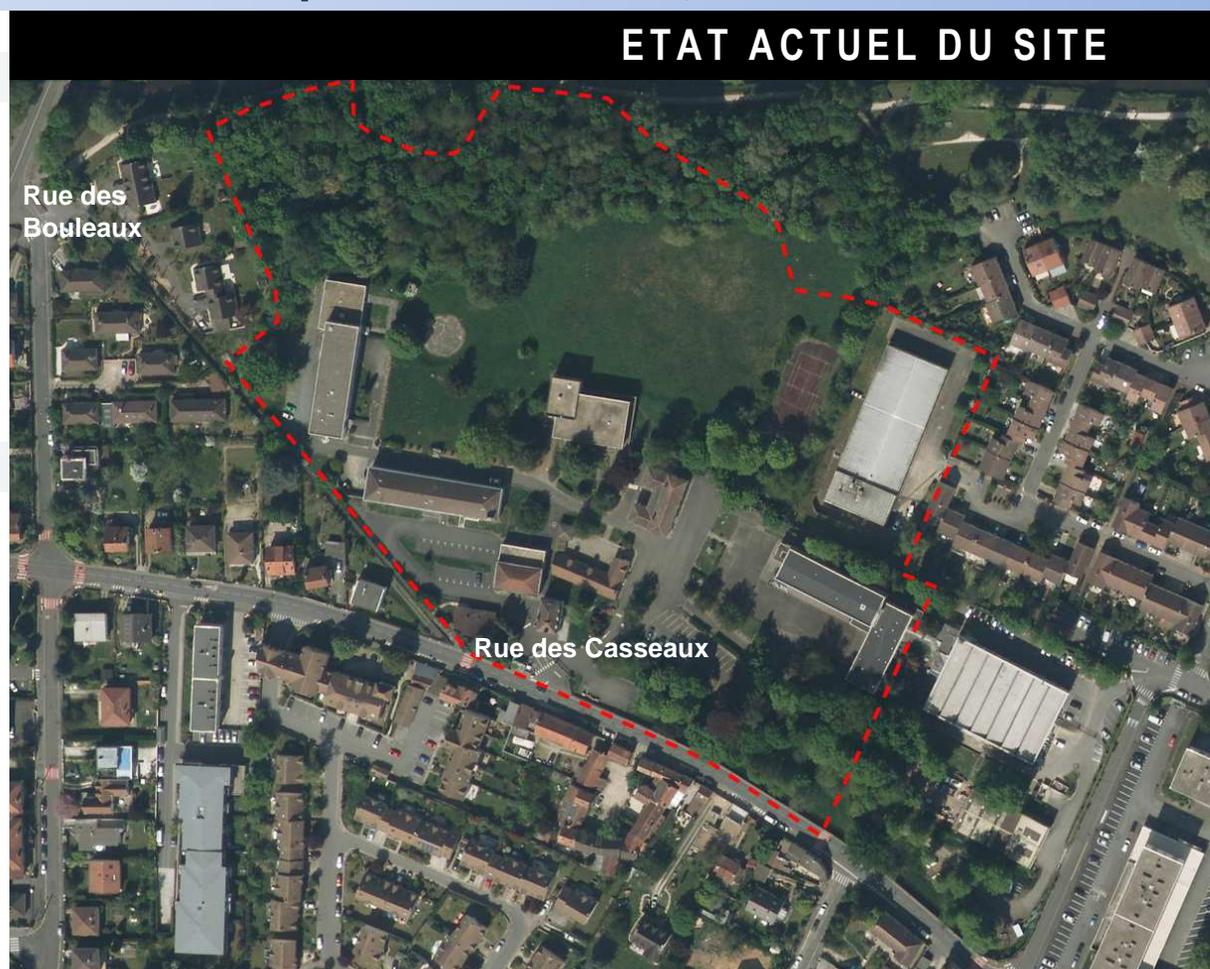
La ville accueille actuellement les locaux de l'École supérieure d'administration de l'armement (ESAA) qui forme les officiers administratifs de la Délégation Générale pour l'Armement (DGA).

Implanté au Nord-Ouest du territoire communal à proximité du Centre-ville, cette emprise actuellement urbanisée constitue un potentiel d'urbanisation à valoriser le long de la rue des Casseaux, qui constitue un trait d'union entre les différentes centralités de la ville (le Centre-ville, le quartier de la Roche, le Quartier des Casseaux, le quartier Suisse).

■ Les objectifs

Il s'agit :

- de préconiser le renouvellement urbain et l'optimisation des dents creuses existantes le long de la rue des Casseaux,
- d'organiser les possibilités de densification en vue de la réalisation de logements diversifiés,
- de répondre aux besoins spécifiques des étudiants en termes de logement,
- de renforcer l'offre de service offerte aux habitants en créant un pôle de santé, et un équipement public dédié aux associations.
- de proposer des aménagements urbains et paysagers qualitatifs et fonctionnels,
- de préserver et aménager les bords de l'Yvette en espaces naturels et paysagers
- de réaliser un aménagement sécurisé pour tous les usagers le long de la rue des Casseaux entre la rue du Commandant La Meslée à la rue des Bouleaux.
- de renforcer l'équilibre géographique de l'habitat en accompagnement du projet de l'avenue du Général de Gaulle.

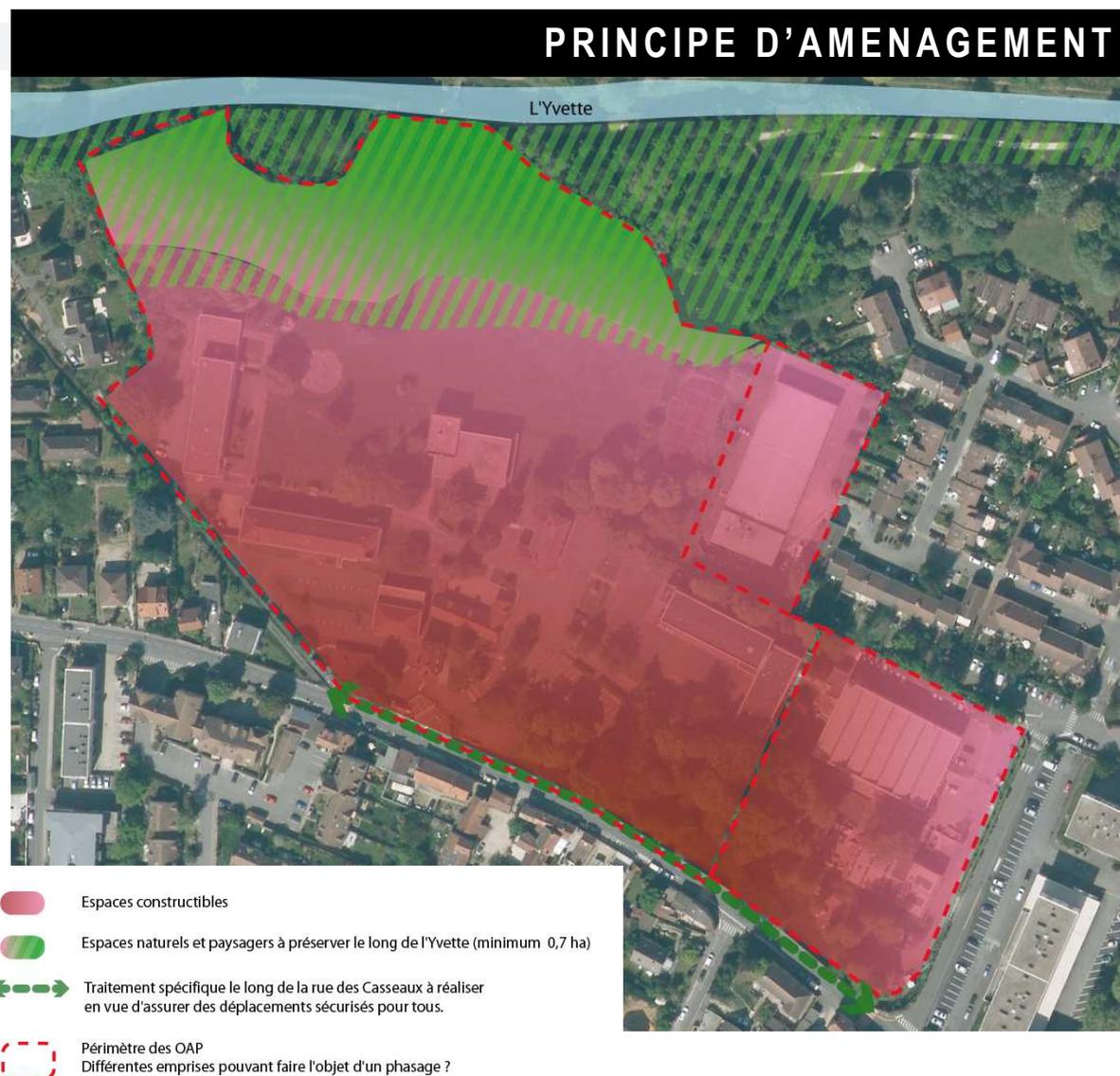


2 Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux

■ le programme envisagé

Il est prévu :

- ❑ **la réalisation d'un site universitaire (Institut Villebon-Georges Charpak) de 270 logements étudiants.** Ce projet vise à renforcer l'offre de logements étudiants à proximité d'établissements d'enseignement supérieurs de renom, facilement accessibles via les transports en commun.
- ❑ **la réalisation d'un programme de logements diversifiés en termes de surfaces habitables et de financement (logements sociaux et logements en accession).** En contribuant aux besoins de logements sur la commune et sur le territoire communautaire, il permettra de faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre d'au moins 400 logements diversifiés.
Il comprendra notamment au moins 40% de logements à caractère social
- ❑ **des équipements publics composés notamment de :**
 - d'un pôle de santé en vue d'assurer la pérennité de l'offre médicale sur le territoire communal et prenant en compte les nouvelles exigences réglementaires en matière d'accessibilité,
 - des locaux destinés à héberger des associations,
 - des espaces des stationnements publics (environ 40 places)



■ Les principes d'aménagement

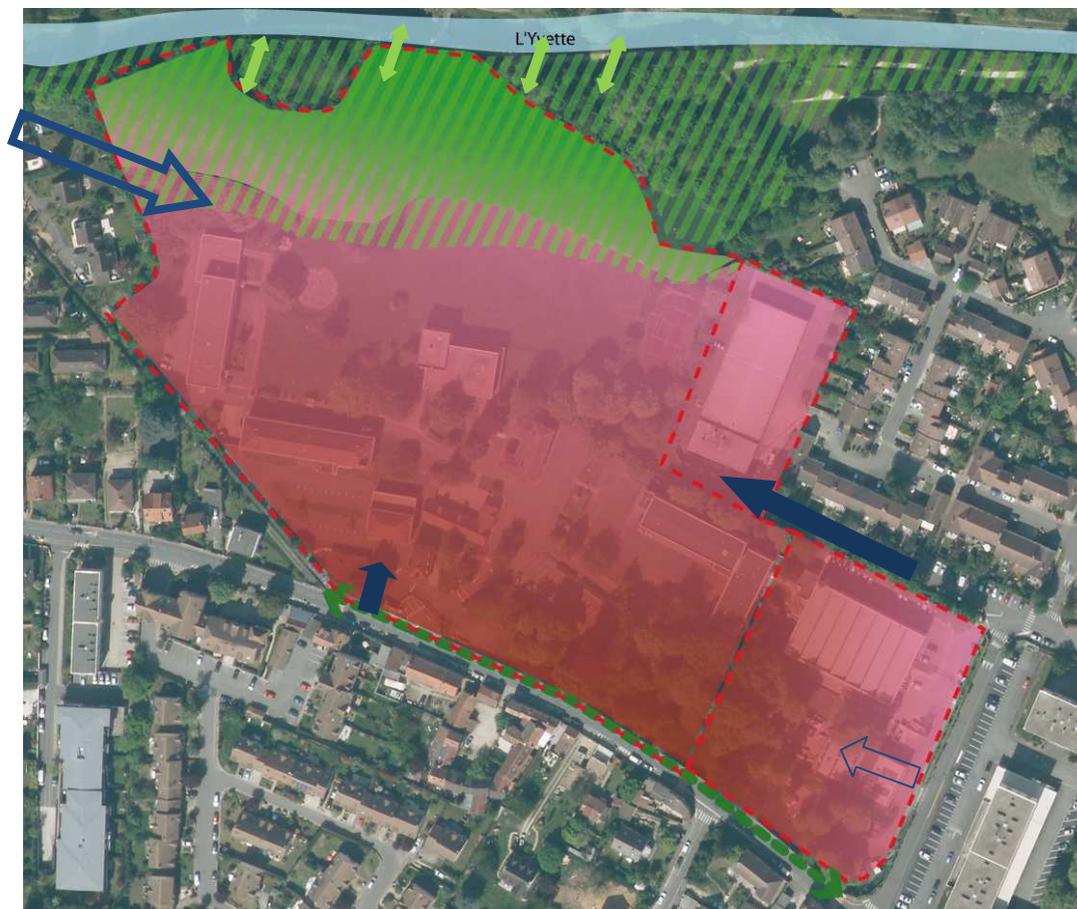
- ❑ **Une zone naturelle maintenue aux abords de l'Yvette, et des espaces végétalisés d'agrément** préservant le cadre de qualité reconnu par les habitants sur Villebon (environ 15% des espaces à construire soit environ 4 000 m²)
- ❑ **Une desserte connectée sur la rue des Casseaux...** Un aménagement spécifique en entrée d'opération sera réalisé de manière à assurer des déplacements sécurisés et la fluidité des trafics.
Dans le cadre du projet de PLU, une attention particulière sera également portée sur la circulation des piétons le long de la rue de Casseaux, depuis la rue du Commandant Marin La Meslée jusqu'à la rue des Bouleaux. Un élargissement de trottoir est envisagé et des liaisons douces au sein de l'opération seront étudiées pour permettre des circulations sécurisées et adaptées pour tous.

Au moins 2 accès sont envisagés pour desservir l'ensemble du secteur :

- Une liaison Est depuis la rue du Commandant La Meslée,
 - Une requalification de l'accès existant de la DGA via la rue des Casseaux,
- Et un accès depuis le Nord-Ouest (rue des Bouleaux, av du général de Gaulle) sera prévu à terme de manière à répartir les trafics et circulations sur différents axes et favoriser le désenclavement du centre-ville.**

Une amélioration des aménagements piétonniers le long de la rue des Casseaux. Déjà inscrit dans le PLU en vigueur, l'élargissement de la voirie envisagé permettra d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers sur cette rue. Un prolongement de l'emplacement réservé le long de la rue des Casseaux devra être envisagé au-delà du sentier du Trou Rouge afin de réaliser un aménagement cohérent aux abords de cette voie.

- ❑ **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement.** Les cibles poursuivies :
 - la gestion économe de l'eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration,
 - la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie conformément à la réglementation en vigueur,
 - le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.



➡ Principaux accès (emplacements non définitifs)

⬇ Possibilités d'accès à étudier

↕↕ Perméabilités et liaisons vers l'Yvette

➡...➡ Valorisation/aménagement rue des Casseaux

3 Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse

■ Le contexte

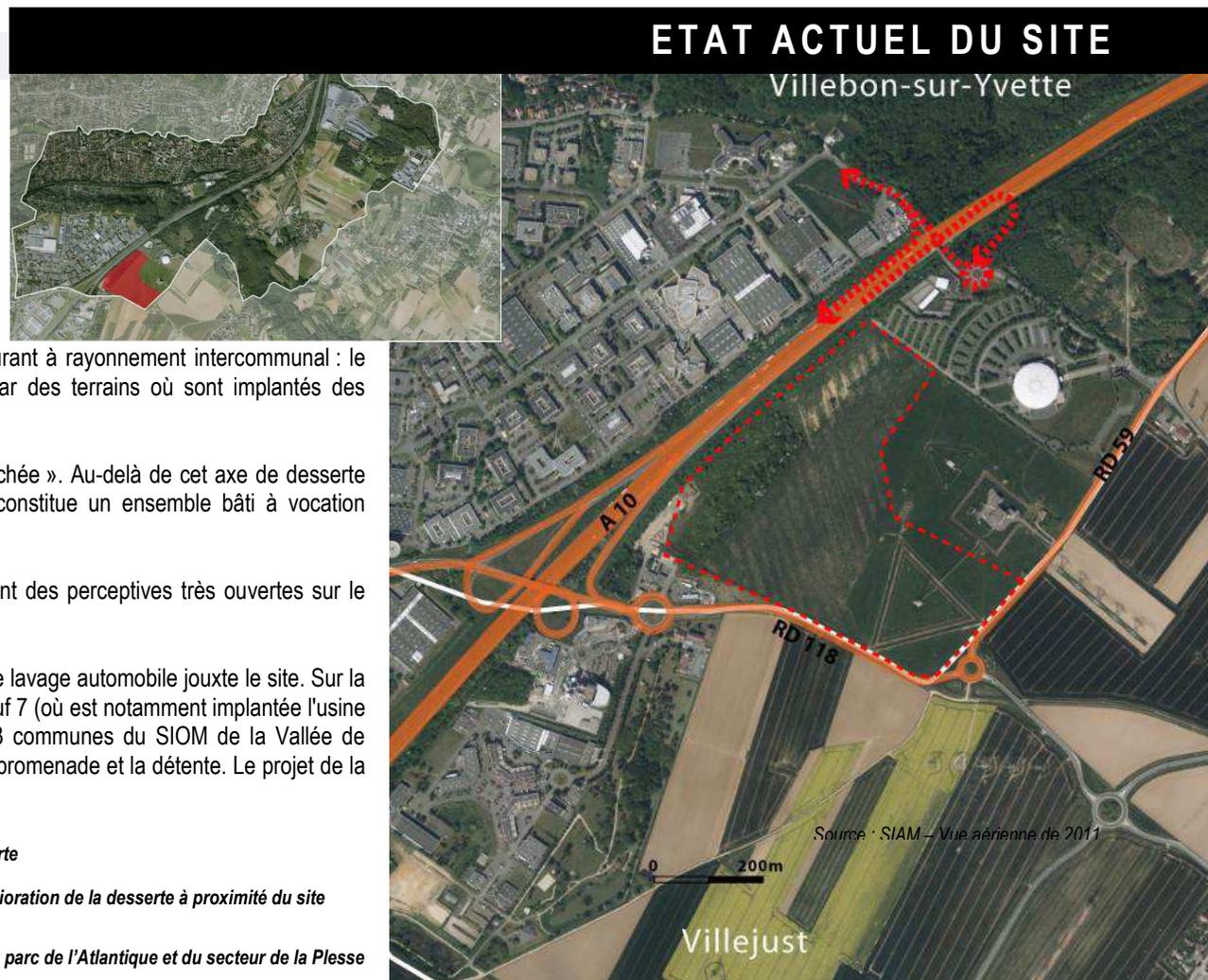
D'une superficie de 21 ha, le site étudié est localisé au Sud de Villebon, en limite de la commune de Villejust, sur le secteur Est de l'ensemble du Parc d'Activités de Courtabœuf. Localisé à proximité immédiate des grands axes routiers, ferroviaires et aériens, le secteur se caractérise par sa situation géostratégique.

Le secteur est délimité :

- au Nord par des emprises dédiées à un équipement communal structurant à rayonnement intercommunal : le Grand Dôme et son parc de stationnement attenant, ainsi que par des terrains où sont implantés des installations TDF.
- à l'Ouest par l'autoroute A10 dont les voies ont été réalisées « en tranchée ». Au-delà de cet axe de desserte majeure à l'échelle nationale, le parc d'activités de Courtabœuf constitue un ensemble bâti à vocation économique compacte.
- à l'Est par la RD 59 et au-delà des espaces à vocation agricole, offrant des perspectives très ouvertes sur le plateau cultivé et le bourg de Villejust.

Au Sud en amont de la RD 118, une société de location et une station de lavage automobile jouxte le site. Sur la partie Sud de la RD 118 est occupé par la zone d'activités de Courtabœuf 7 (où est notamment implantée l'usine d'incinération de Villejust, qui assure l'incinération des déchets des 13 communes du SIOM de la Vallée de Chevreuse) et notamment par le parc des Deux Lacs, aménagé pour la promenade et la détente. Le projet de la ZAC Courtabœuf 9 s'inscrit dans le prolongement Est de cet ensemble.

- Voies de desserte
- ■ ■ ■ ■ Travaux d'amélioration de la desserte à proximité du site
- Localisation du parc de l'Atlantique et du secteur de la Plesse



3 Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse

■ Les objectifs

Les objectifs généraux

L'aménagement du site d'étude doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf, à travers un double objectif de développement, à la fois économique et qualitatif portant sur 4 orientations :

- la poursuite du développement d'activités tertiaires et commerciales, pour mieux répondre aux besoins des entreprises dans un cadre environnemental de qualité.
- une urbanisation axée sur la qualité des dessertes routières, la sécurité, les services, le paysagement.
- une complémentarité de l'offre et de la dynamique des emplois, des activités et des services avec le futur aménagement du plateau de Saclay, dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, dont elle fait partie.

- un parc d'activités éco-responsable

Le parc aura le souci d'une intégration au sein du paysage existant. Les constructions projetées prendront en compte les principaux thèmes environnementaux, c'est-à-dire :

- Paysage : assurer une continuité avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate.
- Urbanisme et architecture : veiller à une homogénéité des bâtiments entre chaque parcelle.
- Transports et déplacements : créer des aménagements pour les piétons et les cyclistes.
- Matériaux et Technologie : garantir une image respectueuse de l'environnement.
- Gestion de l'eau : optimiser la récupération, le traitement et le recyclage des eaux pluviales et des eaux usées.
- Air : agir en faveur de la réduction des GES. Pour rappel, les études d'impact réalisées, encadrées par le Code de l'Environnement, devront traiter de l'impact des projets sur la qualité de l'air.
- Déchets : favoriser gestion et recyclage par tri sélectif à commencer par la construction, depuis l'installation de chantier jusqu'à la livraison de celui-ci.
- Espaces verts : entretenir une qualité visuelle paysagère associée à une gestion optimale des eaux pluviales.

Vocation et Programme

Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse visent à développer UNE OFFRE DE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE permettant sur environ 100 000 m² de surface de plancher :

- de réaliser un programme bâti de qualité composé de :
 - bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de constructions pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
 - ensembles mixtes de bureaux/activité accueillant des sièges sociaux et/ou des activités diverses n'ayant pas de stocks importants, pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
 - ensembles d'activités avec bureaux d'accompagnement, accueillant des sociétés de SAV/assemblage/distribution/entrepôts.

Conformément aux dispositifs réglementaires, les programmes à usage exclusif d'entrepôt et de logistique ne sont pas admis.

- d'accueillir des activités de services et commerces. Elle intègre des activités de restauration, des services et d'hôtellerie.

Ainsi, le panel d'activités proposées sur le secteur permet de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf et de proposer des emplois diversifiés, notamment pour des actifs peu qualifiés.

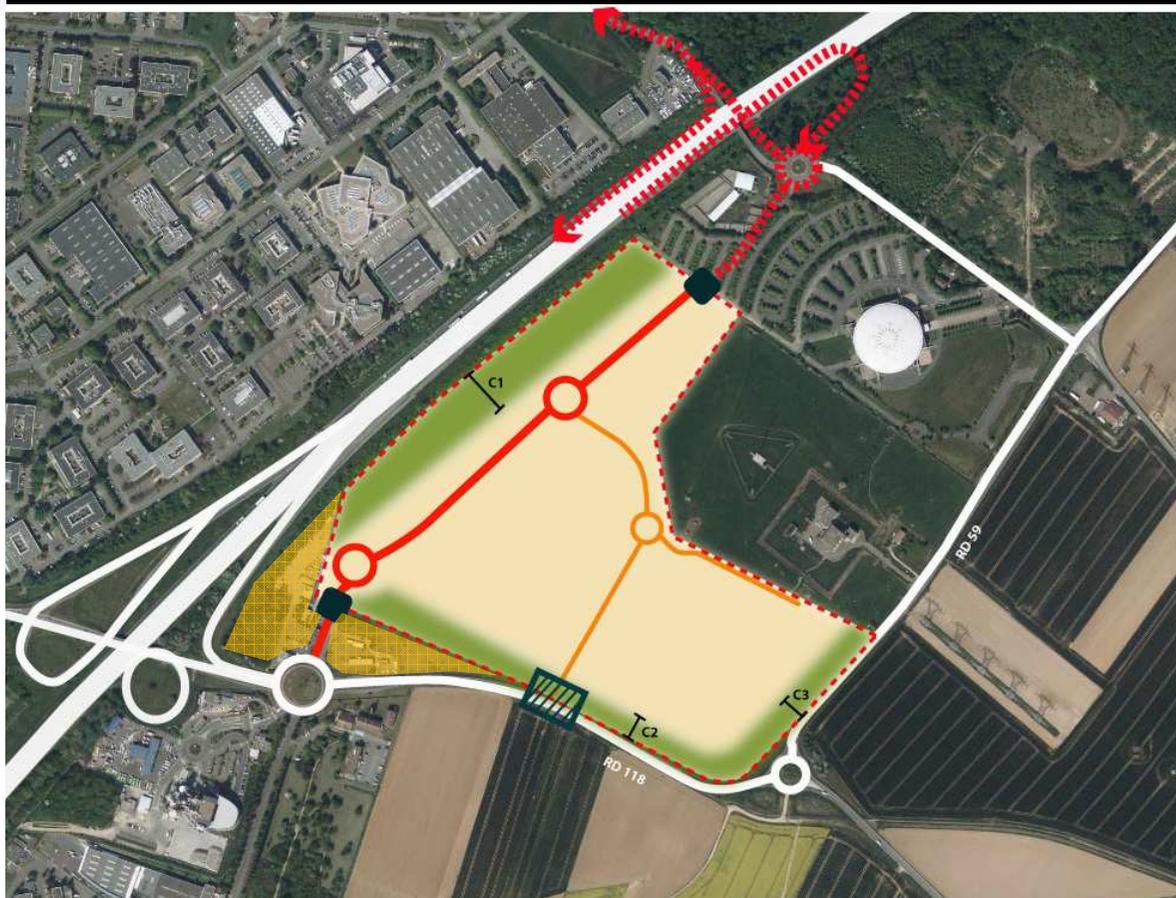
3 Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse

■ Les principes d'aménagement

Légende

- Aménagements paysagers spécifiques selon les indications des coupes de principe C1, C2 et C3
- Espaces constructibles
- Aménagement spécifique en entrée d'opération
- Raccordements aux voiries existantes ou à venir
- Réseaux viaires existants
- Principe de voies structurantes (localisation indicative)
- Principe de voies secondaires (localisation indicative)
- Périmètre du secteur d'études
- Travaux d'amélioration de la desserte du secteur en cours (en-dehors du site d'études)
- Prévoir un traitement qualitatif et homogène des activités à terme

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



3 Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse

■ Les principes d'aménagement

□ *Maintenir un linéaire cohérent d'un point de vue paysager le long de l'A10*

Une bande d'au moins 76 m depuis l'axe de l'A10 sera préservé en espace non construit et traité soit en espace paysager et/ou planté soit en aire de stationnement.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent le long de l'A10, il est prévu :

- un traitement exclusivement végétal en limite privative. Des arbustes et des arbres à haute tige y seront plantés, remplaçant le linéaire de taillis existant et constituant un écran végétal entre l'autoroute en contrebas et les nouveaux aménagements.
- des aires de stationnements et des circulations piétonnes seront aménagées entre cette bande paysagère et les nouvelles constructions. Les parkings extérieurs sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».

Voir coupe de principe C1 (p.13)

□ *Promouvoir un traitement cohérent sur la RD 118 et la RD 59*

Sur une bande d'au moins 32 m depuis l'axe de la RD118 et de la RD 59 sera préservée en espaces non bâtis, traitée en cheminement piétonnier, en espaces paysagers et/ou plantés et en aire de stationnements, assurant ainsi une composition homogène le long de la RD 118 et de la RD 59.

Afin de tenir compte des perspectives d'aménagement à long terme de la RD118 et de la RD 59, des exigences en matière de plan de circulations douces, cette bande de 32 m sera constituée :

- d'une emprise destinée à être cédée au Département. Cette emprise comprend :
 - la réalisation d'une circulation douce (piétons et cycles) répondant aux normes des schémas des circulations douces communautaire et départemental. Cette emprise sera bordée par des plantations (alignement de haute tige et/ou haie bocagère).
 - des aménagements en espaces verts (ou engazonné et noues).
 - la chaussée des voies.
- d'une emprise comprenant des aires de stationnements, des voies de desserte et des circulations piétonnes. Tout comme pour le traitement aux abords de l'A10, les parkings extérieurs sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».
- entre ces deux emprises ci-dessus, les espaces seront traités en espaces végétalisés plantés : des haies d'essences locales aux tailles et temps de floraison variés ainsi que des arbres à haut tige seront privilégiés.

Voir coupes de principe C2 et C3 (p.13)

3 Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse

■ Les principes d'aménagement

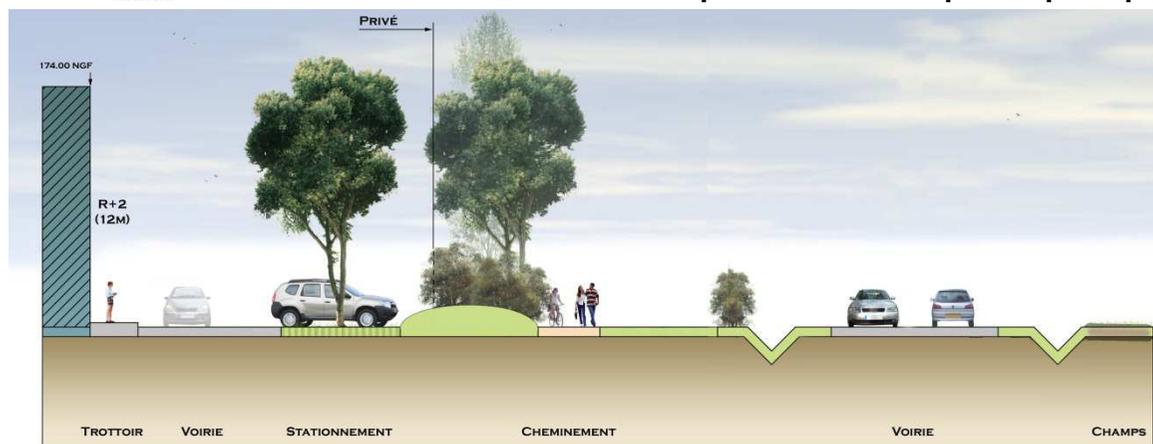
Coupe C1 – coupe de principe



DATE: SEPTEMBRE 2012



Coupe C2 et C3 – coupes de principe



DATE: SEPTEMBRE 2012



3

Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de la Plesse

■ Les principes d'aménagement

- ❑ **Un schéma de voirie interne simple, hiérarchisé et lisible pour les entreprises et praticables pour tous les usagers**

Le schéma d'aménagement s'appuie sur la réalisation des voies structurantes dont la largeur importante permet d'intégrer à la fois les plantations d'alignement, une noue et les circulations sécurisées pour les différents usages de déplacements (piétons, cycles, automobiles, VL/PL...). Les circulations piétons et les pistes cyclables seront individualisées et nettement identifiables.

Cette voie structurante sera agrémentée de plusieurs placettes de distributions facilitant l'accès aux différents lots et sera connectée aux réseaux viaires existants ou à venir.

Des voiries secondaires y seront connectées et présenteront un traitement spécifique avec des emprises dédiées à la réalisation d'une noue, aux plantations et aux circulations douces.

Le gabarit de cette voie sera étudié de manière à assurer la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations.

Par ailleurs, des aménagements assurant une desserte en transports en commun seront réalisés dans la zone (arrêt et stationnements de bus).

- ❑ **La réalisation d'un aménagement spécifique sur la RD 118, garantissant la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations**

L'accès à la zone sera réalisé par des aménagements sécurisés à partir de l'aménagement d'entrée-sortie créé sur la RD118 et via le raccordement des voiries internes au secteur sur les voiries existantes et/ou à venir.

L'aménagement spécifique de l'accès sur la RD 118 doit apporter une sécurisation de la circulation sur l'ensemble du secteur en évitant les tournes à gauche en entrée et sortie pour ne pas créer de conflits et de file d'attente sur la RD118 lorsque les véhicules proviennent du Rond-Point de la Brulerie.

- ❑ **Requalifier et valoriser l'accès existant liant le site au rond-point de la Brulerie**
- ❑ **Prévoir un traitement spécifique en limite de zone** pour les secteurs non assujettis aux dispositions du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, seront également prévus. Un traitement végétalisé devra être réalisé afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

- ❑ **Assurer une cohérence et une harmonie des volumes le long de l'A10, de la RD 118 et de la RD 59**

Une harmonie dans le traitement architectural des différents projets de construction doit être recherchée. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc. Les nouveaux aménagements devront prendre en compte les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères définies sur le secteur.

- ❑ **Réaliser un urbanisme compact, peu consommateur d'espaces non bâtis**

- ❑ **4 cibles de Haute Qualité Environnementale devront être respectées :**

Concernant l'éco-construction :

- **Cible n° 1 : La relation harmonieuse avec l'environnement immédiat.**
Elle concerne notamment l'intégration du bâti dans le paysage, la conception et l'aménagement des espaces plantés, le droit des riverains, la gestion des eaux pluviales...
- **Cible n° 2 : Pour un chantier à faible nuisance.**
Le bon déroulement des travaux de construction ou de déconstruction : la réduction des nuisances, des risques et des diverses pollutions, la gestion des déchets, leur tri et leur élimination...

Concernant l'éco-gestion :

- **Cible n° 3 : Gestion de l'énergie.**
L'isolation, la solarisation du bâtiment, les économies d'énergie (le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, l'éclairage, l'électroménager), les énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois, géothermie), le respect de l'environnement.
- **Cible n° 4 : Gestion de l'eau.**
Aspects économiques, gestion des eaux pluviales, récupération, assainissement...

- ❑ **Une attention particulière devra également être portée sur les espaces végétalisés au sein de la zone**

Les espaces végétalisés dans les lots devront répondre aux mêmes exigences que les espaces plantés publics. Les arbres existants sur chaque parcelle feront l'objet d'une attention particulière pour être conservés.

Pour rappel, le règlement du PLU impose que les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

4 Zone UCa : rue du Général de Gaulle et Yvette

■ Le contexte

Situé en limite Nord de la commune, ce site s'inscrit dans un contexte urbain largement constitué et propice à des aménagements urbains et l'accueil d'urbanisation résidentielle.

Par ailleurs, il est situé aux abords d'un axe de desserte majeur de la commune, la rue du général de Gaulle et à moins de 800 m de la station de RERB de Lozère.

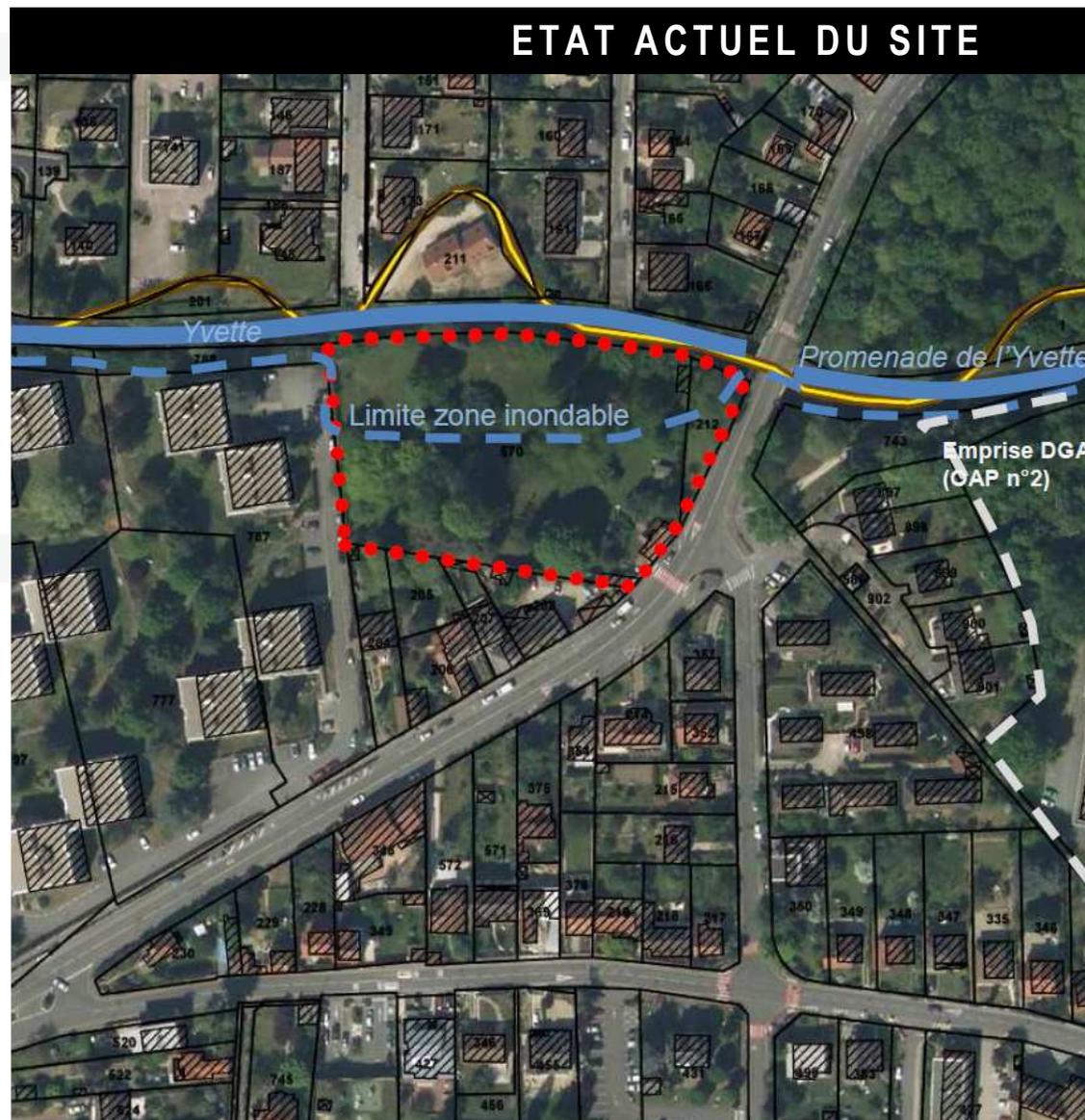
D'une superficie d'environ 0,67 ha, ce site constitue donc une opportunité intéressante pour accueillir de l'habitat et les éventuels compléments souhaitables en commerces, services ou équipements. Il fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé au profit de la commune.

Bordé par l'Yvette dans sa limite nord, il s'inscrit dans un environnement de qualité à quelques pas de la promenade de l'Yvette. En revanche, il est soumis à des risques d'inondations en partie Nord.

■ Les objectifs

Il s'agit de favoriser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitation dans un cadre et un environnement de qualité, à proximité de réseaux de transports structurants et de fonctions commerciales et d'équipements.

Cette opération d'ensemble doit tirer parti des contraintes existantes (bruit, zones inondables) en s'appuyant sur un environnement intéressant à valoriser et faire connaître (l'Yvette et sa promenade) et en s'inscrivant en cohérence des projets prévus à proximité sur les emprises de la DGA (voir OAPn°2)



4 Zone UCa : rue du Général de Gaulle et Yvette

■ Les principes d'aménagement

□ *Le programme envisagé :*

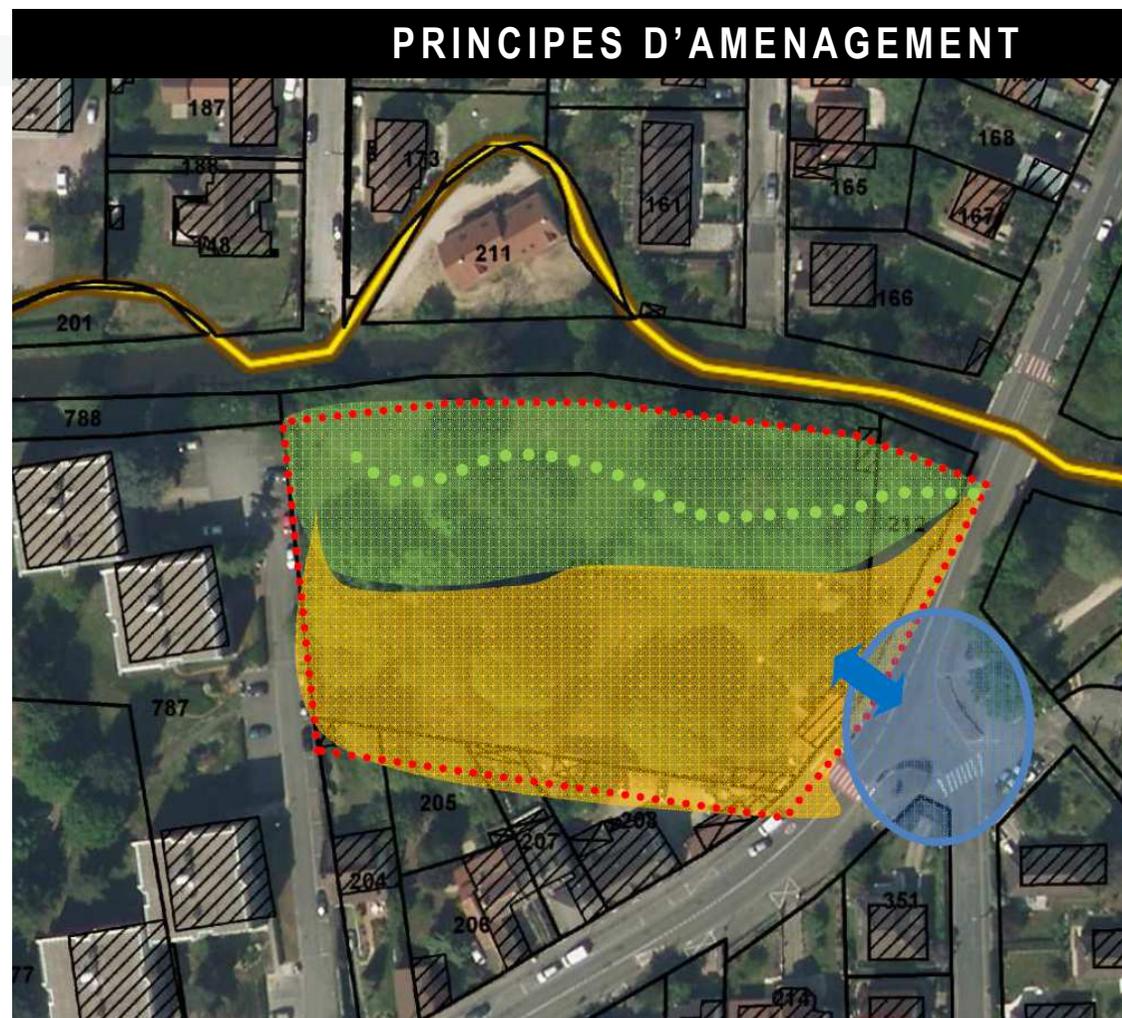
- Au moins 20 logements diversifiés dans leur taille et leur statut d'occupation avec notamment au moins 50% de logements locatifs sociaux ;
- possibilité d'implantation de services, équipements ou petites activités intégrées à l'environnement résidentiel.

□ *Les accès et perméabilités*

- A partir de l'avenue du Général de Gaulle, via un accès unique à l'ensemble du site. Cet accès devra être réalisé pour garantir la plus grande sécurité des usages (voitures, piétons, cycles). La prévision d'aménagement d'un accès au site de la DGA à l'Est de l'avenue du Général de Gaulle (OAP n°2) constitue une opportunité intéressante pour la sécurité de cet accès

□ *Le traitement des abords de l'Yvette*

- En tirant parti des contraintes liées aux zones à risques d'inondations, les berges de l'Yvette seront préservées et aménagées en espaces naturels ou espaces d'agrément comprenant des liaisons douces et itinéraires piétonniers ou cyclables non motorisés en lien avec la promenade de l'Yvette à l'Est.





Mairie
de Villebon-
sur-Yvette



Plan Local d'Urbanisme



Hôtel de Ville – Place Gérard-Nevers – 91140 Villebon-sur-Yvette / Tel. 01.69.93.49.00

4. Projet urbain au titre du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Document arrêté en Conseil
municipal du 26 Novembre
2015



SIAM / 6 boulevard du Général Leclerc / 91470 LIMOURS EN HUREPOIX / Tél. : 01.60.12.69.00 / Fax : 01.60.80.12.50

Sommaire

Préambule	5	
Chapitre 1	Diagnostic et état actuel du site	6
	<i>I.1- Localisation du site</i>	<i>6</i>
	<i>I.2- Contexte intercommunal et Parc de Courtabœuf</i>	<i>8</i>
	<i>I.3- Environnement physique et paysage</i>	<i>9</i>
	<i>I.4- Perceptions et occupation du site</i>	<i>15</i>
	<i>I.5- Accès et dessertes</i>	<i>16</i>
	<i>I.6- Contraintes et éléments techniques à prendre en compte</i>	<i>20</i>
Chapitre 2	Objectifs et intentions du projet	24
	<i>II.1- Vocation et programme de l'opération</i>	<i>24</i>
	<i>II.2- Les grands principes</i>	<i>25</i>
Chapitre 3	Les effets du projet au regard de l'article L111-1-4 du C.U	30
	<i>III.1- Affectations</i>	<i>30</i>
	<i>III.2- Dessertes et accessibilité</i>	<i>30</i>
	<i>III.3- La sécurité</i>	<i>31</i>
	<i>III.4- Insertion dans le paysage</i>	<i>32</i>
	<i>III.5- Insertion dans les paysages urbains et architecturaux</i>	<i>36</i>
	<i>III.6- Les risques, nuisances et pollutions</i>	<i>41</i>
Chapitre 4	La traduction réglementaire	42
	<i>IV.1- Dispositions réglementaires graphiques</i>	<i>42</i>
	<i>IV.2- Dispositions réglementaires écrits</i>	<i>43</i>

Préambule

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « **en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier** (au sens de l'article L 222-1 à L 222-5 du Code de la Voirie routière), **de route express** (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; **ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route** ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Toutefois, le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Villebon-sur-Yvette, l'opération Courtabœuf 8 dit « Parc de l'Atlantique » est concernée par les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme du fait de sa proximité avec :

- **l'autoroute A10** (bande de protection de 100 m de part et d'autre de la voie)
- ainsi que par **la RD 118 et la RD 59** (bande de protection de 75 m), voies classées à grande circulation par décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

L'objet de ce document est donc de présenter les principes d'aménagement et les prescriptions inscrites dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme, répondant à la prise en compte des différents critères de qualité et de sécurité et de limitation des nuisances.

1. Diagnostic et état actuel du site

I.1. Localisation du site

D'une superficie de 21 ha, le site étudié est localisé au Sud de Villebon, en limite de la commune de Villejust, sur le secteur Est de l'ensemble du Parc d'Activités de Courtabœuf. Localisé à proximité immédiate des grands axes routiers, ferroviaires et aériens, le secteur se caractérise par sa situation géostratégique.

Le secteur est délimité :

- au Nord par des emprises dédiées à un équipement communal structurant à rayonnement intercommunal : le Grand Dôme et son parc de stationnement attenant, ainsi que par des terrains où sont implantés des installations TDF.
- A l'Ouest par l'autoroute A10 dont les voies ont été réalisées « en tranchée ». Au-delà de cet axe de desserte majeure à l'échelle nationale, le parc d'activités de Courtabœuf constitue un ensemble bâti à vocation économique compacte.
- A l'Est par la RD 59 et au-delà des espaces à vocation agricole, offrant des perspectives très ouvertes sur le plateau cultivé et le bourg de Villejust.
- Au Sud en amont de la RD 118, une société de location et une station de lavage automobile jouxte le site. Sur la partie Sud de la RD 118 est occupé par la zone d'activités de Courtabœuf 7 (où est notamment implantée l'usine d'incinération de Villejust, qui assure l'incinération des déchets des 13 communes du SIOM de la Vallée de Chevreuse) et notamment par le parc des Deux Lacs, aménagé pour la promenade et la détente. Le projet de la ZAC Courtabœuf 9 s'inscrit dans le prolongement Est de cet ensemble.

Le site d'étude à Villebon-sur-Yvette



Source : SIAM – Vue aérienne de 2011

La situation du site d'études par rapport aux infrastructures routières



Source : SIAM 2012 – Vue aérienne de 2011

-  **Voies de desserte**
-  **Travaux d'amélioration de la desserte du secteur (voir détails p 16)**

I.2. Contexte intercommunal et Parc de Courtabœuf

Conçu à partir des années 60, le parc d'activités de Courtabœuf constitue aujourd'hui un des premiers parcs tertiaires européens (378 ha) et accueille plus de 1 150 entreprises représentant environ 25 000 emplois et près de 12 000 visiteurs par jour.

Il connaît une forte attractivité du fait de la desserte par des axes structurants et des entreprises nationales et internationales y sont présentes depuis des années.

A la fin des années 1990, une coopération intercommunale, initiée sous forme de convention tripartite entre les 3 communes concernées par le Parc d'activités de Courtabœuf (Les Ulis, Villebon-sur-Yvette et Villejust), est établie pour garantir une action coordonnée sur l'ensemble de la zone et assurer :

- la promotion et le développement du parc ;
- la conduite des actions liées au développement du parc : relations avec les institutions partenaires, études et projets, constitution des dossiers de subvention...

Genèse du projet et création de Courtabœuf 8

En 2000, conformément aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur, il est envisagé d'étendre le parc d'activités sur les communes qui disposent de potentiels de développement, à savoir Villebon-sur-Yvette et Villejust.

Ainsi, l'aménagement des zones de Courtabœuf 8 (sur Villebon) et 9 (sur Villejust) doivent permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement de la zone de Courtabœuf.

2002 à 2009 : un contexte économique et géographique en mutation

Entre 2003 et 2007, les évolutions du contexte économique sont défavorables aux activités tertiaires et bureaux « haut de gamme » et rendent les négociations avec les investisseurs économiques non concluantes.

Puis, les réflexions sur le développement du pôle d'envergure européenne sur le Plateau de Saclay font leur chemin et débouchent en mars 2009, sur la définition d'un périmètre d'Opération d'Intérêt National allant de Massy à Versailles-Satory englobant le pôle d'activités de Courtabœuf.

La priorité de l'Etat, via l'OIN et l'Etablissement Public de Paris-Saclay (EPPS) créé en Août 2010, vise la redynamisation des activités de Courtabœuf dans le cadre d'une complémentarité avec le pôle d'excellence du Plateau de Saclay. Il s'agit notamment d'assurer une gestion intercommunale efficace et de mettre les moyens adaptés à l'ambition sur ce territoire.

La réalisation d'une nouvelle bretelle entre le Parc de Courtabœuf et l'A10 fait partie de ces moyens pour améliorer les conditions de desserte et l'attractivité de la zone de Courtabœuf.

2010 à 2011 : relance des projets dans le nouveau contexte

De plus en plus sollicitées pour l'implantation d'activités, les communes de Villebon-sur-Yvette et de Villejust relancent les démarches d'aménagement des extensions de Courtabœuf 8 et 9.

Les opérations prévoient la réalisation d'un parc d'activités tertiaires constitué essentiellement de bureaux, ainsi que des bâtiments d'accompagnement (restauration, hôtellerie,...). De plus, des activités seront développées afin de contribuer au développement d'emplois pour des actifs de qualifications diverses sur le territoire et sur les communes voisines notamment des commerces.

I.3. Environnement physique et paysage

La topographie du site

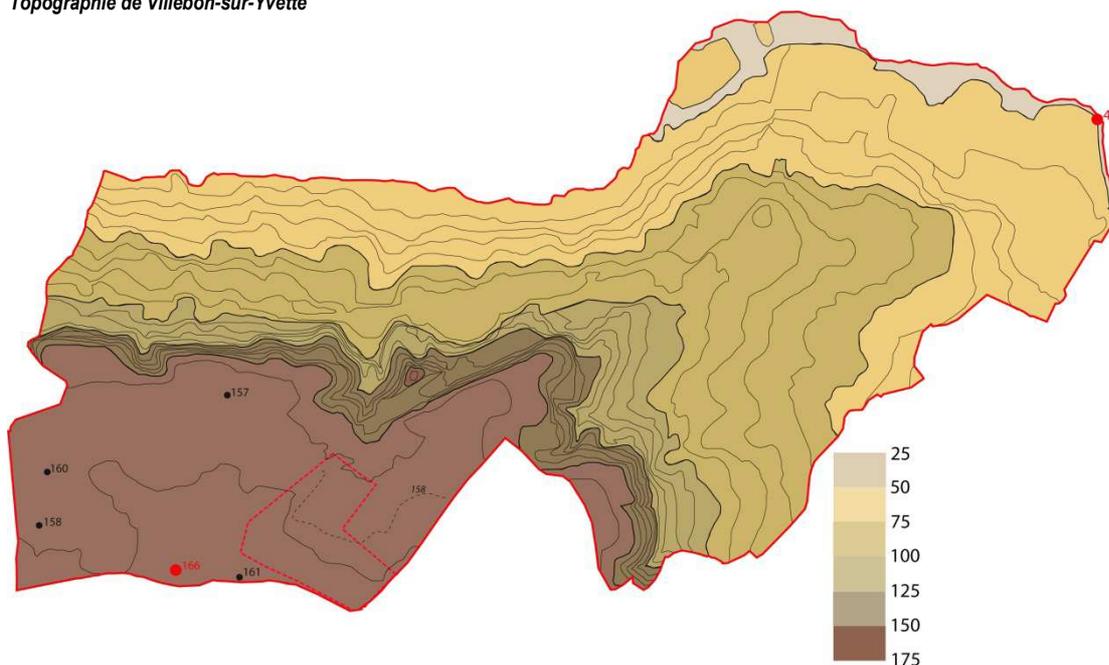
Le territoire communal s'organise ainsi en plusieurs étages topographiques :

- **Les parties les plus hautes se situent au Sud-Ouest en limite des communes de Villejust et des Ulis.** Principalement occupé par le parc d'activité de Courtabœuf, ce secteur culmine à environ 150 m NGF
- **Des pentes marquées en descendant du plateau vers le Nord et la vallée de l'Yvette** sont identifiables. Ces pentes enregistrent une différence de près de 100m NGF.
- **Une plaine cultivée en pente douce en descendant du plateau vers l'Est, vers la Boële et les communes de Saulx-les-Chartreux et Champlan.** Les points altimétriques les plus bas oscillent aux alentours de 46 m NGF.

L'ensemble du site étudié est localisé sur la partie haute de Villebon, légèrement inclinée vers le Nord. Les cotes altimétriques varient peu, une légère déclivité Sud/Nord d'environ 1 à 2 % est constatée. A noter qu'un « bourrelet », couvert de taillis, longe l'autoroute.

Au vu de cette configuration topographique, le site étudié est exposé aux larges vues et perspectives ouvertes depuis le plateau agricole identifié à l'Est et notamment depuis la RD 59 et la RD 118.

Topographie de Villebon-sur-Yvette



Source : SIAM, 2012

Hydrologie et hydrogéologie

Le territoire de Villebon-sur-Yvette appartient au bassin versant de l'Yvette aval et est marqué par la présence de plusieurs cours d'eau :

- **L'Yvette**, qui constitue l'axe principal, située au Nord et au Nord-est du territoire de Villebon-sur-Yvette constitue une limite naturelle avec les communes de Palaiseau et de Champlan.
Cet affluent de l'Orge court au cœur de la vallée de Chevreuse, depuis les confins du plateau de la Beauce vers l'ancienne province du Hurepoix, intégré à l'Île-de-France. Son parcours se fait entre une altitude de 164 m à Lévis-Saint-Nom et 36 m à Épinay-sur-Orge, sur un terrain mêlant sable de Fontainebleau et meulière sur les coteaux et argile dans le fond de la vallée érodé par le courant, restes des divers sédiments laissés lors de l'occupation par la mer. Longue de près de 34 kilomètres, le bassin versant de la rivière occupe 286 km² et compte 17 cours d'eau affluents de la rivière, auxquels s'ajoutent divers plans d'eau, étangs et lacs.
- **Plusieurs affluents de l'Yvette** : **La Boële**, qui rejoint l'affluence principale sur la partie Nord-Est du territoire communal, **le ruisseau le Vatencul** sur la partie centrale et **le ruisseau de Cretel** au Sud.
- Quelques plans d'eau sont également identifiés et constituent des ensembles écologiques de qualité, comme la mare de Villefeux.

La trame bleue de Villebon-sur-Yvette



Source : SIAM 2012 – Vue aérienne de 2011 (Google Earth)

Le site n'est concerné ni par le passage de cours d'eau, ni par des périmètres de protection de captages, ni par le risque de remontées de nappes.

L'environnement général du site

Un emplacement de premier ordre pour les nouvelles entreprises

Le secteur est situé au cœur d'une forte concentration de zones économiques, scientifiques et résidentielles, qui comprend :

- Au Nord-Ouest : le plateau de Saclay avec ses principaux centres de recherches et universités,
- Au Nord-est le pôle tertiaire de Massy TGV,
- A l'Ouest : le secteur résidentiel de la vallée de Chevreuse.

Le développement de la zone s'inscrit ainsi dans l'un des plus grand espace d'innovation français avec la présence des centres de recherche et grandes écoles du plateau de Saclay et l'Université Paris-Sud 11 d'Orsay.

Un site dans le prolongement des activités et équipements existants

Le site d'études s'inscrit dans la continuité du parc d'activités de Courtabœuf développé à partir des années 60, le long de l'A10 et de la RD118. A cheval sur les communes de Villebon-sur-Yvette et des Ulis et de Villejust, ce parc d'activités est un des premiers parcs tertiaires européens (378 ha) et compte plus de 1 150 entreprises représentant près de 25 000 emplois et 12 000 visiteurs par jour. Il constitue un pôle économique d'envergure régionale, véritable moteur économique pour tout le Nord du département de l'Essonne.

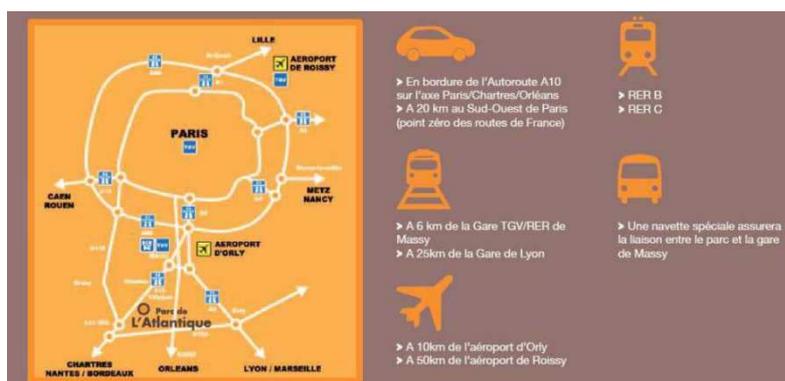
Plus localement, le site constitue une extension des espaces bâtis sur la partie Est de l'A10, principalement constitué d'activités hôtelières, d'activités tertiaires, de bureaux et d'activités diverses et le centre de traitement des déchets du SIOM.

La partie Est du site jouxte des emprises dédiées à un équipement communal structurant à rayonnement intercommunal : le Grand Dôme, qui permet l'organisation d'événements variés grâce à un espace scénique modulable et des gradins amovibles : spectacles, salons, séminaires, expositions... Il dispose de 6400 places assises au maximum, de 1 500 places de parkings et de 25 places d'autocars.

Des sites infrastructures de transport de qualité et une desserte de 1^{er} plan

En termes de desserte routière, sa situation, à proximité de la croisée A10/RD118, permet un accès rapide à un réseau de communication régional (RN118, RN20, Francilienne) et national en moins de 5 minutes. Les aménagements routiers récents ou en cours (notamment les accès renforcés à l'A10) améliorent encore l'accès et la desserte du site.

Le site bénéficie par ailleurs d'un « effet vitrine » important le long de la RD118 et de la RD 59.



De plus, une accessibilité du site est facilitée par la proximité d'infrastructures aériennes (aéroport Paris-Orly et aéroport de Paris-Roissy-Charles-de-Gaulle) et d'infrastructures ferroviaires (Gare TGV/RER de Massy...).

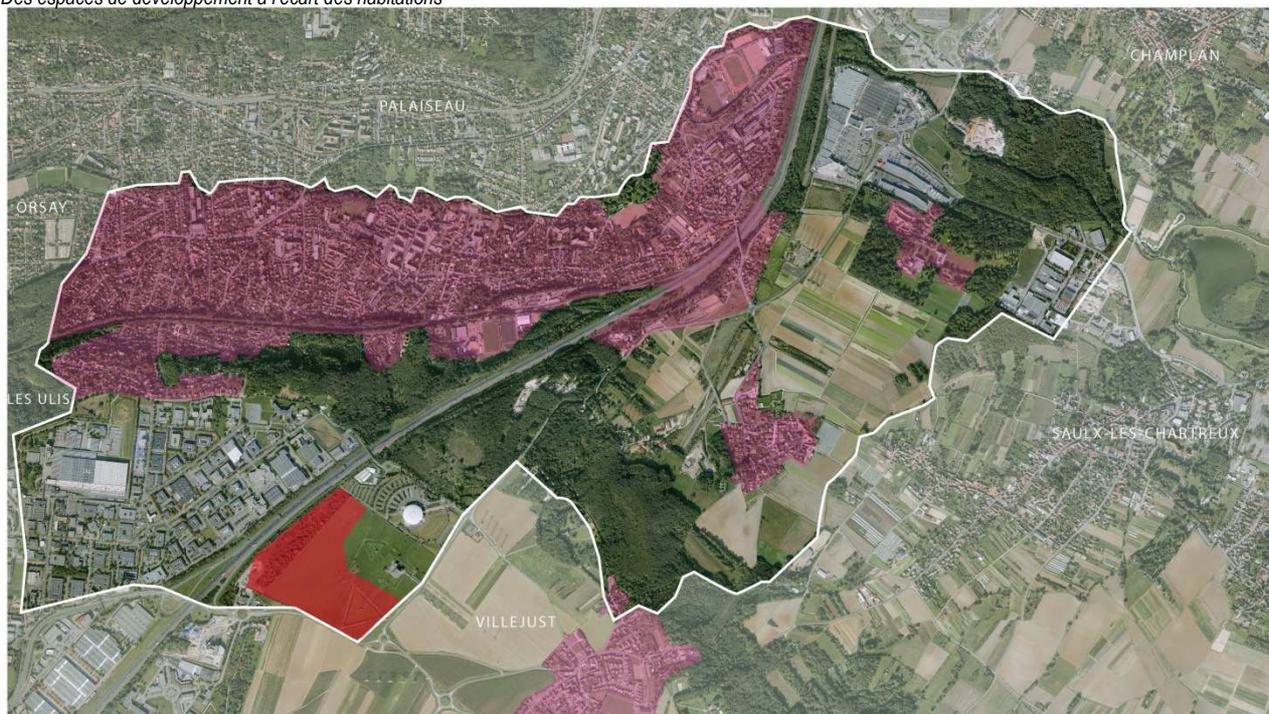
Des espaces de développement à l'écart des habitations

Sur la commune Villebon-sur-Yvette, l'urbanisation s'est principalement développée toute en longueur sur la partie Nord du territoire, entre l'Yvette et l'autoroute. Des entités détachées à vocation mixte (le Village, Villiers, le parc d'activités La Prairie, le Centre commercial Villebon 2 et le parc d'activités La Bretèche ainsi que le parc d'activité de Courtabœuf) complètent cette organisation urbaine, liées entre elles par des plaines cultivées en pente douce et des espaces boisés et/ou naturels

L'environnement proche du site est ainsi caractérisé en grande majorité par des zones économiques existantes ou futures, les zones résidentielles villebonnaises sont situées à une distance relativement importante dans ce secteur d'urbanisation à vocation d'habitat (à plus de 600 m).

En ce qui concerne la commune de Villejust dont le territoire est limitrophe au site d'études, les constructions à vocation d'habitat du bourg les plus proches, isolées de l'urbanisation de Villebon par des espaces agricoles, se situent à plus de 600 m.

Des espaces de développement à l'écart des habitations



SIAM 2012 – Vue aérienne de 2011 (Google Earth)

Un environnement rural fort et identitaire à proximité immédiate, marqué par des ouvrages et équipements techniques

Par ailleurs, le secteur de développement étudié est en contact direct avec espaces agricoles localisés sur le territoire de Villejust. Malgré des fortes pressions urbaines qui pèsent sur le secteur, ces espaces ont été préservés.

Cet environnement agricole se caractérise également par la présence de grandes entités à dominante d'activités ou installations spécifiques : une partie du parc d'activités de Courtabœuf (Courtabœuf 3 et Courtabœuf 7) incluant l'usine d'incinération du SIOM, des lignes haute tension et enfin l'émetteur TDF sur le site d'études.

REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE

Un site dans le prolongement des activités et équipements existantes

Sur Villebon-sur-Yvette



Sur Villejust



Des infrastructures routières de qualité et une desserte de 1er plan...



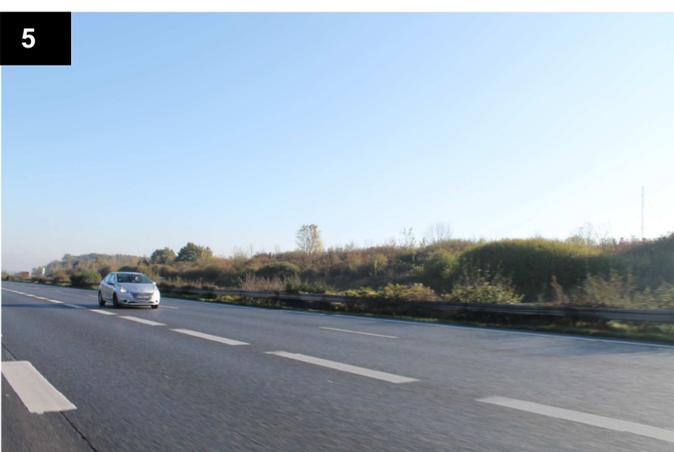
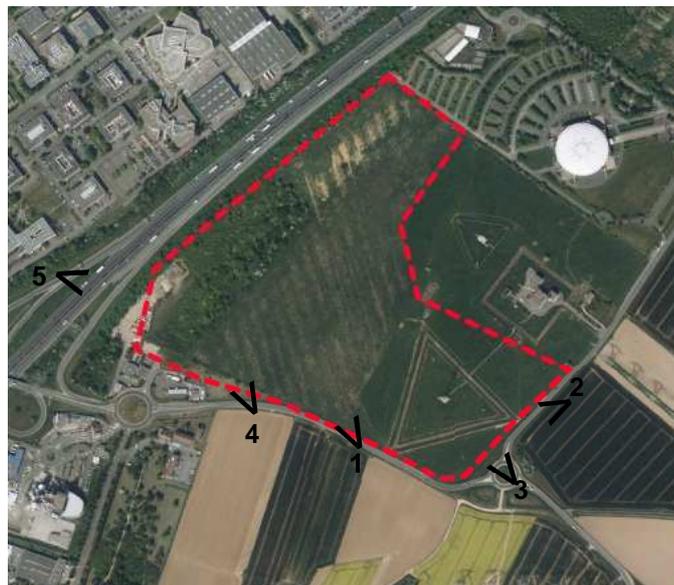
Un environnement rural fort et identitaire à proximité immédiate, marqué par des ouvrages et équipements techniques



I.4. Perceptions et occupation du site

Le site est à ce jour libre de toute construction. Bordée côté autoroute par un linéaire de taillis, la partie Nord-Ouest du site est actuellement une prairie. Le reste du site est occupé par les installations de TDF.

La transition entre le site d'étude et les infrastructures de déplacement (RD 119 et RD 59) est abrupte. Les abords de ces deux axes ne bénéficient pas de traitement spécifique afin de garantir une circulation sécurisée des piétons et/ou cycles. La limite entre la chaussée et les clôtures actuelles est occupée par une bande engazonnée d'environ 3 à 5 m. Un recul plus important est observé au niveau du Rond-Point des vaches (bande engazonnée d'environ 15 m)



I.5. Accès et dessertes

Les accès routiers

Le secteur est aujourd'hui « irrigué » par 3 axes structurants :

- l'A10 grâce à un demi échangeur (situé à environ 300 mètres du site) : accès vers et depuis Paris.
- la RD 118, actuellement à deux voies, qui délimite le secteur sur sa partie Ouest et qui relie le secteur au reste du parc de Courtabœuf,
- la RD 59, qui permet de rejoindre la commune de Villebon-sur-Yvette, ainsi que les gares RER et TGV de Massy-Palaiseau.

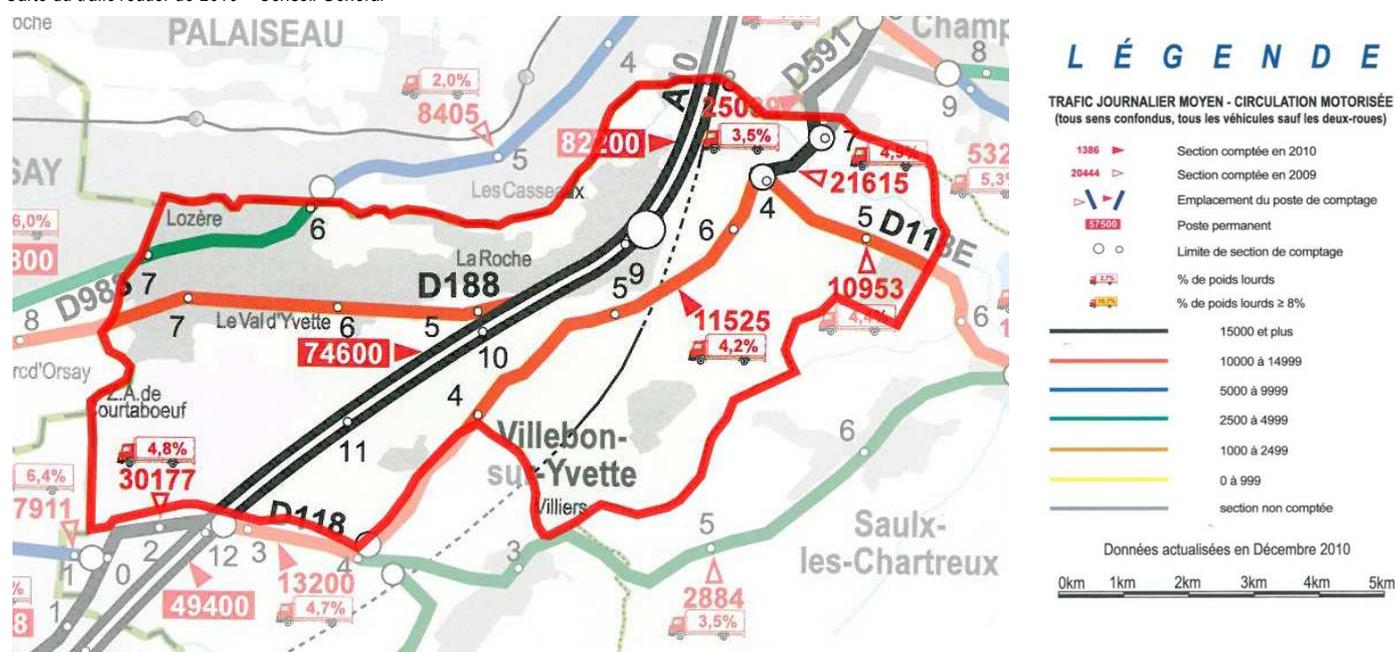
Ces 3 axes jouent un rôle structurant dans la desserte du secteur et supportent des trafics importants. Selon les derniers comptages publiés par le Conseil Général en 2010, les trafics sont de l'ordre de 74 600 véhicules /jour sur l'A10, de 13 200 véhicules /jour dont 4,7 % de poids lourds sur la RD 118 et 11 525 véhicules /jour dont 4,2 % de poids lourds sur la RD 59.

Contrairement aux apparences, il est important de mettre en avant une diminution du nombre de véhicules par jour sur la RD 118 et la RD 59.

Evolution du trafic routier entre 2006 et 2010

	2006	2010
A 10	env. 73 780 véhicules/jour	env. 74 600 véhicules/jour
RD 118	env. 13 273 véhicules/jour	env. 13 200 véhicules/jour dont 4,7 % de poids lourds
RD 59	env.12 812 véhicules/jour dont 4,4 % de poids lourds	env.11 525 véhicules/jour dont 4,2 % de poids lourds

Carte du trafic routier de 2010 – Conseil Général



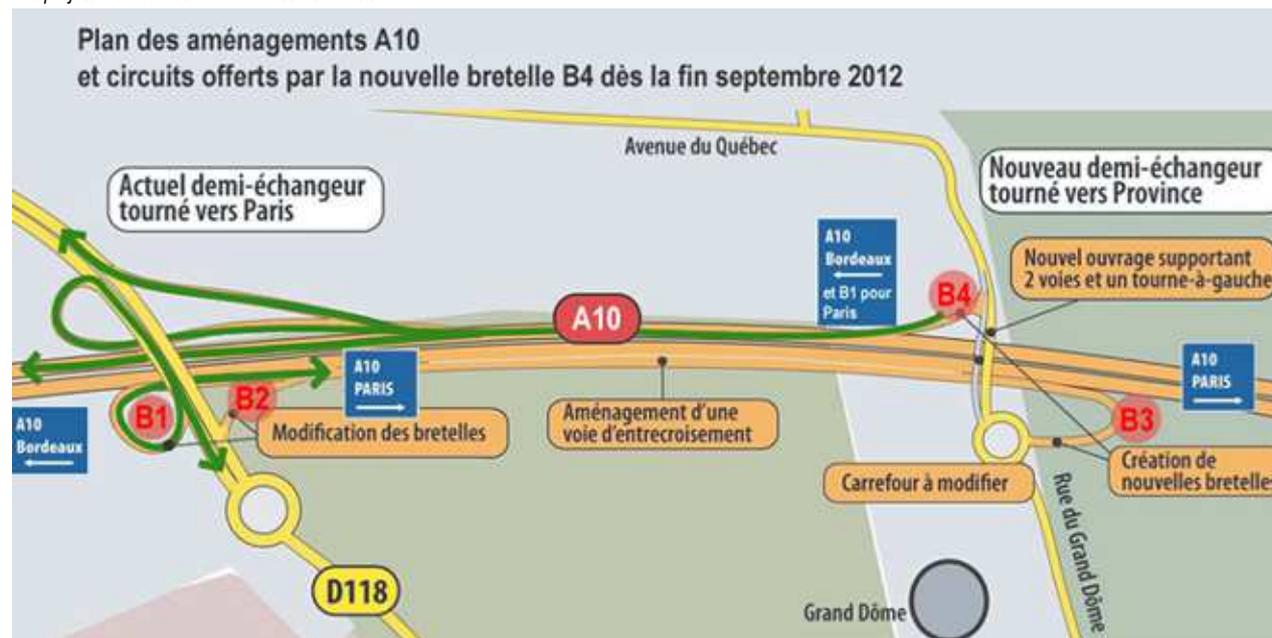
L'analyse des trafics et des flux sur le secteur de Courtabœuf a été approfondie dans le cadre d'**une étude de circulation réalisée par le cabinet CDVIA en 2009** en liaison avec le Conseil Général. Elle vise à prendre en compte les aménagements économiques prévus sur Villebon-sur-Yvette sur ce secteur mais également sur Villejust (Courtabœuf9) et à évaluer les incidences fonctionnelles sur les accès et notamment les différents carrefours sur la RD59, et la RD118. Ils ont permis de mettre en évidence :

- une RD118 très sollicitée le matin dans le sens Est → Ouest et dans le sens opposé le soir (entre 1.000 et 1.200 UVP dans le sens le plus chargé),
- une RD59 chargée de manière assez symétrique sur la section Nord (de l'ordre de 700 à 800 UVP par sens de circulation matin et soir),
- des flux faibles et équilibrés sur le franchissement de l'A10 et sur les RD118 et RD59 en dehors des jours de semaine (comptages réalisés un samedi).

Un certain nombre de travaux ont été réalisés ou sont programmés sur le secteur afin d'améliorer la desserte de Courtabœuf :

- **Projet réalisé** : Le réaménagement des bretelles existantes B1 et B2 permettant l'accès de l'A10 en direction de Paris.
- **Projets en cours** : La construction d'un nouveau pont à double voie, au niveau du grand Dôme, en lieu et place du pont mono-voie détruit et la création des bretelles B3 et B4 permettant des échanges directs avec l'A10 pour les usagers en provenant ou en direction du Sud,
- **Projets programmés** : aménagement du rond-point des vaches, aménagement des entrées et sorties de la ZAC de Courtabœuf 9 sur la RD118, élargissement de la RD118 et réalisation d'un TCSP à long terme ainsi que le doublement de la RD 59.

Les projets d'amélioration de la desserte du site



Source : www.courtaboeuf.fr

Par ailleurs, le Contrat CPRD (Contrat Particulier Région-Département) déposé par l'Entente CAEE/CAPS inclut sur le parc la réalisation de circulations douces et la réfection de la passerelle piétonne au-dessus de la RD 118.

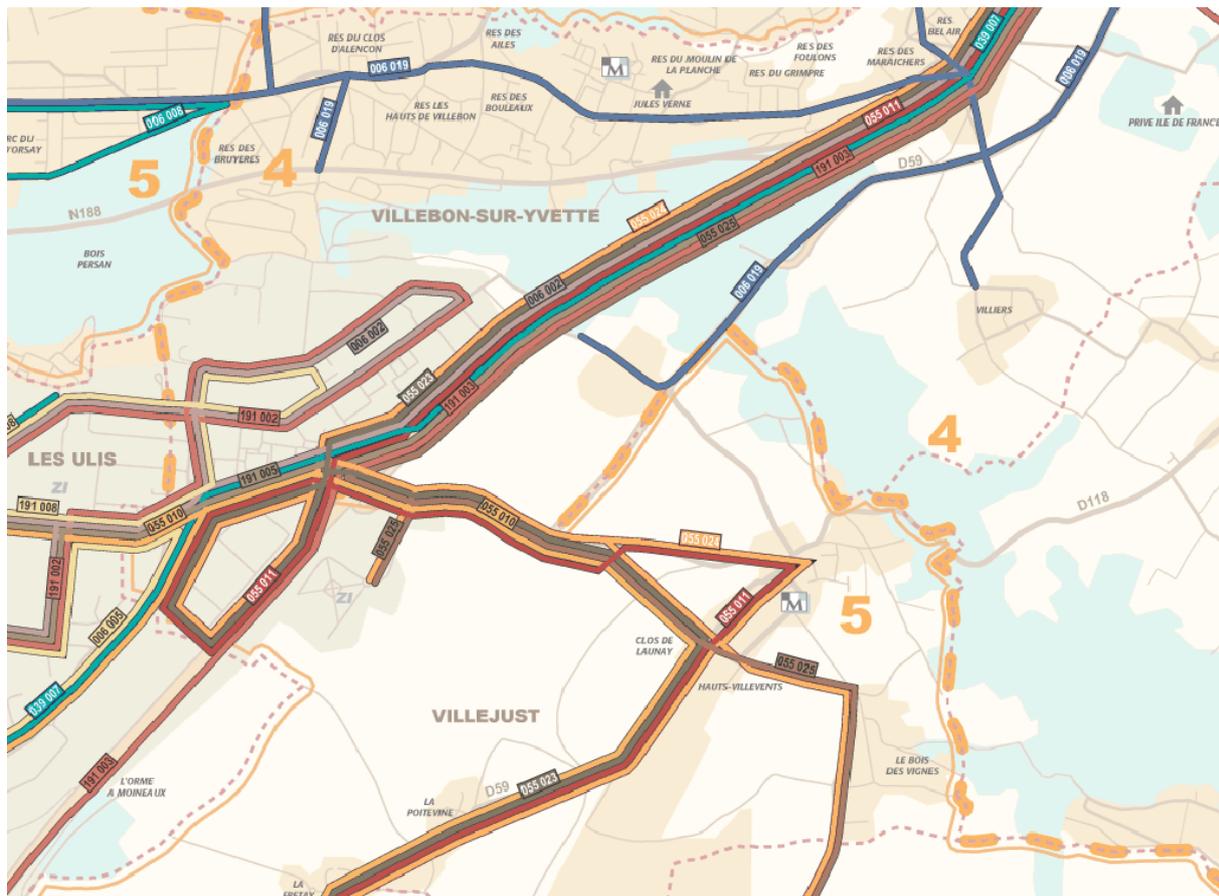
Le secteur d'étude s'inscrit ainsi dans un environnement viaire très attractif où l'accessibilité a été optimisée.

La desserte en transport en commun

La desserte de la commune par les transports en commun est assurée par plusieurs lignes régulières de bus (voir schéma et tableau ci-dessous), assurant un rabattement vers les gares RER les plus proches (Massy-Palaiseau, Palaiseau et Orsay) et les zones d'emplois à proximité (Z.I de Marcoussis, Centre commercial des Ulis, Parc d'activités de Courtaboeuf...).

La majorité des lignes passent sur la RD 118 qui longe le site d'études et deux d'entre elles desservent la zone de Courtaboeuf 7, localisée au Sud de la zone étudiée.

Plan des réseaux et de la desserte en transport en commun



Source : Atlas du STIF

Des réflexions avec les gestionnaires de transports collectifs sont engagées en vue d'assurer un service adapté aux usagers dans le cadre du développement du secteur.

De plus, des navettes de liaison avec les gares de Massy seront développées en vue de proposer un aménagement fonctionnel attractif

Les circulations douces

Les liaisons douces

Plusieurs itinéraires maillent le territoire de Villebon mais aucune circulation douce ne dessert le site d'études.

Les pistes cyclables

Actuellement, il n'existe pas de voies cyclables sur le secteur. Le cycliste ne peut envisager de pratiquer ces axes structurants que dans ces conditions relativement inconfortables : la RD 118 et la RD 59 connaissent des trafics importants notamment aux heures de pointe avec des vitesses assez élevées. Ces axes débouchent sur l'échangeur de l'A10 ou la voie rapide traversant la zone de Courtabœuf où les conditions d'insécurité font que cet usage y est interdit.

I.6. Contraintes et éléments techniques à prendre en compte

L'article L 111.1.4
du Code de
l'Urbanisme

Plusieurs voies encadrant le site étudié sont concernées par l'article L111-1-4 du C.U. :

- l'autoroute A10 sur une largeur de 100 m depuis son axe,
- la RD 118 sur une largeur de 75 m depuis son axe,
- la RD 59 sur une largeur de 75 m depuis son axe.

Les réflexions et intentions d'aménagement le long de ces voies permettent de diminuer ces largeurs inconstructibles en proposant les mesures d'intégration urbaine, paysagère, architecturale, fonctionnelle et de réduction des nuisances déclinées dans les chapitres ci-après.

Une réduction des largeurs inconstructibles à :

- au moins 76 m depuis l'axe de l'autoroute A 10 pour toutes nouvelles constructions,
- au moins 32 m depuis l'axe de la RD 118 et RD 59 pour toutes nouvelles constructions et au moins 15 m pour la réalisation d'aménagement paysagers et d'espaces de stationnements.

La prise en compte
des milieux
protégés

- **Le site n'est pas concerné par des zones naturelles protégées** (ZNIEFF, espaces naturels sensibles, massifs boisés de plus de 100 ha...). En raison de leurs distances conséquentes au site (au moins 11km), le site n'a pas d'incidences particulières au regard du réseau NATURA 2000.

Au vu des relevés de terrains réalisés en septembre 2010 et avril 2011, la faune et la flore sont peu diversifiées et typiques des milieux en friche.

- **Le site d'études n'est concerné par aucune mesure de protection du patrimoine bâti (site inscrit ou classé).**

La desserte en réseaux

Le site est actuellement desservi par les différents réseaux disponibles à proximité du site sur les voies existantes.

Le réseau Eau Potable : géré et exploité par la Lyonnaise des Eaux. Les eaux proviennent de l'usine de Morsang sur Orge et de Viry-Châtillon via deux réservoirs situés à Villebon-sur-Yvette. En 2008, les études sanitaires menées par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DASS) de l'Essonne, en charge du contrôle sanitaire de l'eau potable, ont montrées que l'eau distribuée par les usines de Morsang sur Seine et de Viry-Châtillon est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

La desserte en eau potable du parc d'activités sera assurée sous les voiries nouvelles par un réseau de canalisation PEHD raccordé au réseau existant. Chaque lot sera desservi par un branchement sur ce réseau.

La défense incendie sera assurée à partir de poteaux ou bornes incendies réparties sur le parc d'Activités en conformité avec la réglementation. Ces dispositifs pourront être complétés par une défense incendie propre au lot (y compris poteau incendie et toutes sujétions de renforcement du réseau public nécessité par la nature de l'activité du lot, au regard de la réglementation du SDIS).

Le réseau Assainissement : Le site n'est pas directement desservi par les réseaux d'assainissement.

- **Assainissement Eaux Usées**

Le réseau d'assainissement créé sera séparatif. Il desservira le parc d'activités sous les voies nouvelles.

Le réseau d'eaux usées sera majoritairement gravitaire créé sous les voies nouvelles. Un regard de branchement sera prévu par lot en limite de lot afin de marquer la limite domaine publique/privée.

Les canalisations eaux usées seront en PVC de diamètre \varnothing 200 mm. Des regards de visites \varnothing 1000 seront positionnés tous les 50 m environ.

- **Assainissement Eaux Pluviales**

Les espaces publics prennent en charge leurs eaux d'assainissement pluvial conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Yvette.

Les eaux pluviales du domaine public seront collectées par un réseau de noues de faible profondeur le long des voies. Un bassin de rétention sera créé.

Conformément aux prescriptions du Syndicat d'Aménagement Hydraulique de la Vallée De l'Yvette, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les réseaux d'eaux pluviales publics. Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées selon les prescriptions en vigueur.

Au sein des lots privés, il sera privilégié la rétention/infiltration par des techniques alternatives en surfaces type noue, bassin à ciel ouvert ou chaussée réservoir

Attention, les rejets à débit régulé dans le domaine public seront réalisés dans les noues publiques créées. Des boîtes de branchement seront implantées à faible profondeur de rejet.

Les réseaux d'énergie : plusieurs réseaux d'énergies sont présents sur le secteur (électricité, gaz, réseau de chaleur du SIOM, etc.).

- **Electricité MT - BT**

La desserte en électricité sera assurée sur le parc d'activité par la création de réseau Moyenne Tension en coupure d'artère en 240² AL sur le réseau existant et

de postes transformateurs.

Ces postes seront implantés en limite domaine publique/privée dans une enveloppe préfabriquée.

Pour tous les besoins de puissance supérieurs à la puissance de couverture souscrite par l'aménageur (0,09 KVA/m²) le preneur de lot devra se rapprocher de l'aménageur et EDF et prendre en charge les éventuels renforcements de réseau électrique nécessaire par la nature de l'activité.

Tous les postes transformateurs privatifs devront être intégrés aux bâtiments.

▪ **Gaz**

La zone sera desservie par une conduite de gaz sous la voie nouvelle par extension du réseau existant. Chaque lot sera desservi à partir du réseau créé.

▪ **Téléphone**

Le parc d'activités sera desservi par des réseaux de télécommunication sous les voies nouvelles à partir des réseaux existants.

Ce réseau sera composé de génie civil (fourreaux ø 80 et ø 45, de chambres de tirage (L3T à LOT)) et de sous répartiteur installé jusqu'en limite de lot.

La structure du réseau de génie civil permettra de desservir le parc d'activités en fibre optique avec double parcours afin de souscrire à des lignes sécurisées.

Les servitudes

Plusieurs servitudes concernent le site :

- Servitude de protection du centre radio-électrique d'émission et de réception (Centre radioélectronique de Paris Sud-Palaiseau, TDF sur Villebon sur Yvette) contre les obstacles – servitudes PT2,
- servitude aéronautique de dégagement liées à l'aéroport d'Orly – Servitude T5,
- servitude relatives au plan d'exposition au Bruit ADP,
- servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations notamment l'A10 – servitude EL11.

Leurs effets ne sont pas incompatibles avec le projet.

Nuisances risques

et

Il convient de préciser que le site et ses abords sont concernés par des nuisances et risques divers :

- **Des nuisances sonores** : les principales sources d'émissions sonores sont liées au passage des infrastructures de transports (A10, RD118 et RD 59) et au bruit ambiant lié à la vie du quartier (circulations, activités, bruits de voisinage). La réglementation actuelle issue de la loi sur le Bruit précise les normes admissibles et les travaux à prévoir pour l'isolation des bâtiments d'habitat, d'équipements scolaires, d'hôtel ou de santé. Une bande de 300 m depuis l'emprise de l'A10 concerne le site ainsi qu'une bande de protection de 100 m depuis l'emprise de la RD 59 et 100 m depuis la RD 118.
- Si le site n'est pas concerné par le **Plan d'exposition au Bruit d'Orly**, il est concerné par le **Plan de Gènes Sonores**.
- **Les principales sources de pollutions** sont donc issues des infrastructures de transports terrestres (émissions de CO₂, oxydes d'azote NO, NO₂ et NO_x, fumées noires et particules fines) et des aéroports (kérosène, gaz divers). Les niveaux mesurés sont moyens mais inférieurs aux niveaux critiques admissibles pour chacun des polluants atmosphériques.
- **Plusieurs risques naturels** sont connus sur le territoire de Villebon-sur-Yvette (notamment

des secteurs inondables – PPRI de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006). Cependant, seul celui liés à la présence d'argiles dans les sols doit être mis en avant. Ces éléments jouent sur la stabilité des sols et peuvent entraîner des mouvements de terrains. Toutefois, le site présente des aléas faibles à moyens.

A noter que le territoire de Villebon-sur-Yvette est situé en zone de sismicité 1, où le risque est très faible (mouvement de sol dont accélération $< 0,7\text{m/s}^2$).

Une sensibilité très faible de remontée de nappe est constatée.

- **Des risques technologiques** sont potentiels à proximité du site avec la présence d'activités de services et de sites industriels identifiés par les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et du site d'incinération du SIOM.

2. Objectifs et intentions du projet

II.1. Vocation et programme de l'opération

Objectifs généraux

L'aménagement du site d'étude doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf, à travers un double objectif de développement, à la fois économique et qualitatif portant sur 5 orientations :

- la poursuite du développement d'activités tertiaires et commerciales, pour mieux répondre aux besoins des entreprises dans un cadre environnemental de qualité.
- une urbanisation axée sur la qualité des dessertes routières, la sécurité, les services, le paysagement.
- une complémentarité de l'offre et de la dynamique des emplois, des activités et des services avec le futur aménagement du plateau de Saclay, dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, dont elle fait partie.
- un parc d'activités éco-responsable

Le parc aura le souci d'une intégration au sein du paysage existant. Les constructions projetées prendront en compte les principaux thèmes environnementaux, c'est-à-dire :

- Paysage : assurer une continuité avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate.
- Urbanisme et architecture : veiller à une homogénéité des bâtiments entre chaque parcelle.
- Transports et déplacements : créer des aménagements pour les piétons et les cyclistes.
- Matériaux et Technologie : garantir une image respectueuse de l'environnement.
- Gestion de l'eau : optimiser la récupération, le traitement et le recyclage des eaux pluviales et des eaux usées.
- Air : agir en faveur de la réduction des GES. Pour rappel, les études d'impact réalisées, encadrées par le Code de l'Environnement, devront traiter de l'impact des projets sur la qualité de l'air.
- Déchets : favoriser gestion et recyclage par tri sélectif à commencer par la construction, depuis l'installation de chantier jusqu'à la livraison de celui-ci.
- Espaces verts : entretenir une qualité visuelle paysagère associée à une gestion optimale des eaux pluviales.

Vocation Programme et

Le parc de l'Atlantique et son extension sur le secteur de La Plesse visent à développer UNE OFFRE DE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE, d'une surface de plancher d'environ 100 000 m², permettant :

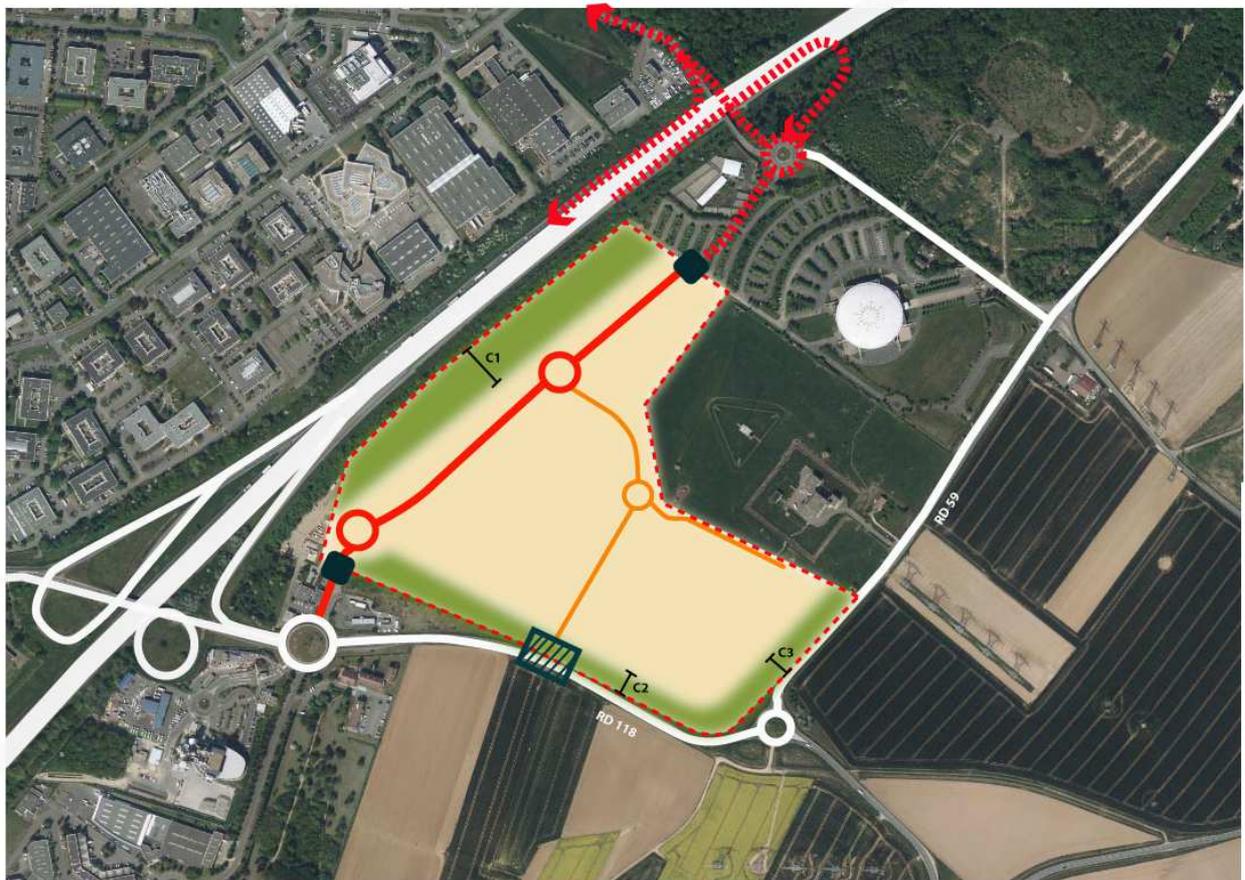
- **de réaliser un programme bâti de qualité composé de :**
 - bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de constructions pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
 - ensembles mixtes de bureaux/activité accueillant des sièges sociaux et/ou des activités diverses n'ayant pas de stocks importants, pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
 - ensembles d'activités avec bureaux d'accompagnement, accueillant des sociétés de SAV/assemblage/distribution/entrepôts.

Conformément aux dispositifs réglementaires, les programmes à usage exclusif d'entrepôt et de logistique ne sont pas admis.

- **d'accueillir des activités de services et commerces.** Elle intègre des activités de restauration, des services et d'hôtellerie.

Ainsi, le panel d'activités proposées sur le secteur permet de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf et de proposer des emplois diversifiés, notamment pour des actifs peu qualifiés.

II.2. Les grands principes



Légende

-  Aménagements paysagers spécifiques selon les indications des coupes de principe C1, C2 et C3
-  Espaces constructibles
-  Aménagement spécifique en entrée d'opération
-  Raccordements aux voiries existantes ou à venir
-  Réseaux viaires existants
-  Principe de voies structurantes (localisation indicative)
-  Principe de voies secondaires (localisation indicative)
-  Périmètre du secteur d'études
-  Travaux d'amélioration de la desserte du secteur en cours (en-dehors du site d'études)

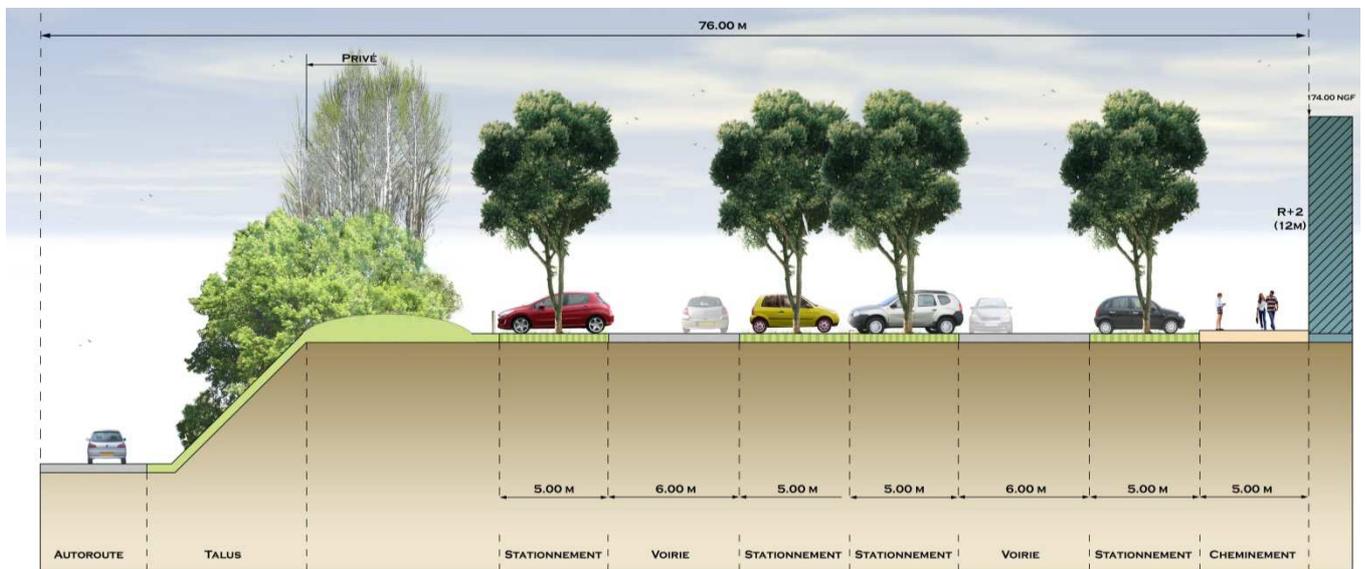
■ MAINTIEN D'UN LINEAIRE COHERENT D'UN POINT DE VU PAYSAGER LE LONG DE L'A10

Une bande d'au moins 76 m depuis l'axe de l'A10 sera préservé en espace non construit et traité soit en espace paysager et/ou planté soit en aire de stationnement.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent le long de l'A10, il est prévu :

- un traitement exclusivement végétal en limite privative. Des arbustes et d'arbres à haut tige y seront plantés, remplaçant le linéaire de taillis existant et constituant un écran végétal entre l'autoroute en contrebas et les nouveaux aménagements.

- des aires de stationnements et des circulations piétonnes seront aménagées entre cette bande paysagère et les nouvelles constructions. Les parkings extérieurs sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».



DATE: SEPTEMBRE 2012



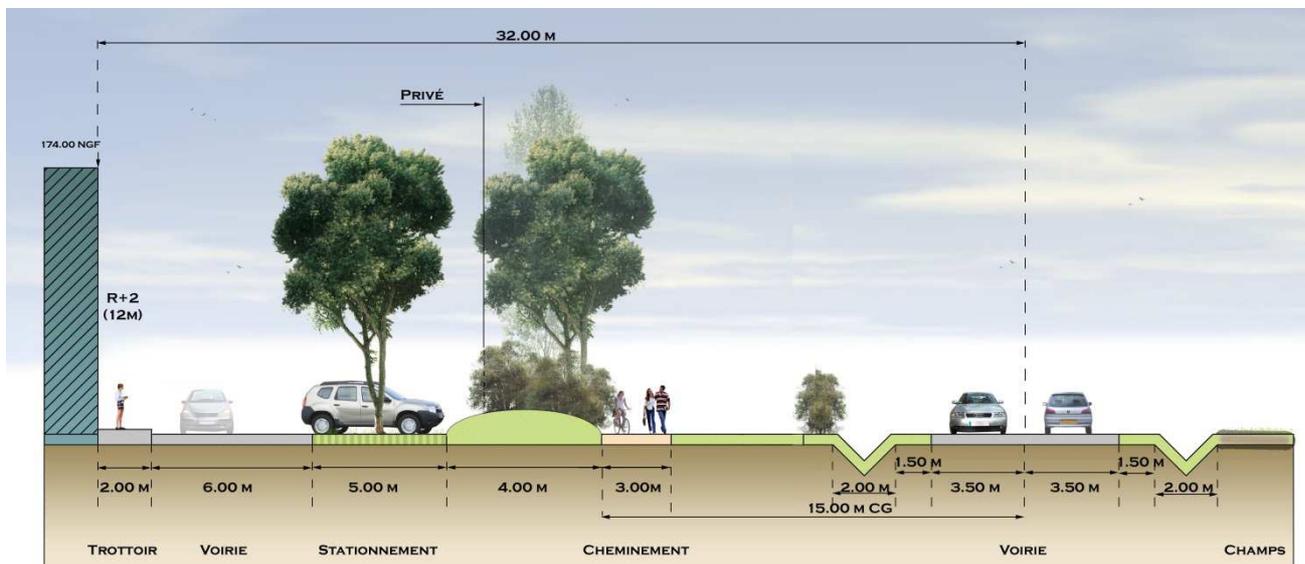
■ UN TRAITEMENT COHERENT SUR LA RD 118 ET RD 59

Sur la une bande d'au moins 32 m depuis l'axe de la RD118 et de la RD 59 sera préservée en espaces non bâtis, traitée en cheminement piétonnier, en espaces paysagers et/ou plantés et en aire de stationnements, assurant ainsi une composition homogène le long de la RD 118 et de la RD 59.

Afin de tenir compte des perspectives d'aménagement à long terme de la RD118 et de la RD 59, des exigences en matière de plan de circulations douces, cette bande de 32 m sera constituée :

- d'une emprise d'environ 15 m de largeur depuis l'axe destinée à être cédée au Département. Cette emprise comprend :
 - une emprise d'environ 3 m réservée à la réalisation d'une circulation douce (piétons et cycles) répondant aux normes des schémas des circulations douces communautaire et départemental. Cette emprise sera bordée par des plantations (alignement de haute tige et/ou haie bocagère).
 - une emprise d'environ 8,5 m aménagé en espaces verts (ou engazonné et noues).
 - une emprise de 3,50 m de chaussée.
- d'une emprise d'environ 4 m depuis la limite d'îlot privatif sera aménagée en espaces végétalisés plantés : des haies d'essences locales aux tailles et temps de floraison variés ainsi que des arbres à haut tige seront privilégiés.
- d'une emprise d'environ 13 m qui comprend des aires de stationnements, des voies de desserte et des circulations piétonnes. Tout comme pour le traitement aux abords de l'A10, les parkings extérieurs sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».

Coupe C2 et C3 – coupes de principe



DATE: SEPTEMBRE 2012

Les accès au site d'études

■ UNE ACCESSIBILITE REMARQUABLE, OPTIMISEE

Les utilisateurs pourront emprunter plusieurs itinéraires pour accéder à la zone.

- **le secteur bénéficie d'une situation géostratégique de par sa desserte par l'A10.**

La voirie principale interne à la zone est connectée :

- **sur sa partie Ouest** : au Rond-Point de la Brulerie via une voie existante, requalifiée dans le cadre de l'opération. Le demi-échangeur, localisé à proximité immédiate du site, permet les accès vers (via la Bretelle B2, récemment réaménagé) et depuis Paris.
 - **sur sa partie Est** : il est envisagé de connecter la voirie principale à un axe reliant le site au carrefour rue du Grand Dôme. Celui-ci sera modifié afin d'assurer une gestion adaptée des flux dans le cadre de la création d'une nouvelle bretelle (B3), permettant aux usagers en provenant de la Province d'accéder facilement au site. La construction d'un nouveau pont à double voie, au niveau du grand Dôme, en lieu et place du pont mono-voie détruit facilitera les liaisons avec le parc de Courtabœuf localisé au Nord de l'A10 et permettra aux usagers de se diriger facilement vers la Province via l'A10.
- **Un accès à la zone sera aménagé depuis la RD 118**, grâce à un principe de bretelles de sortie et d'insertion sur la RD 118, étudié et aménagé avec les services du Conseil Général 91. Cet accès permettra de desservir directement les aménagements localisés sur la partie centrale du site via une voirie secondaire.
- **Aucun nouvel accès sur la RD 59 ne sera créé pour desservir la zone.** A terme les usagers pourront emprunter l'accès existant sur la RD 59 pour accéder au site via le carrefour localisé au Nord-Est du site et le nouvel accès créé.

Les accès ont été étudiés de manière à prendre en compte les différentes circulations nécessaires à la cohabitation des futurs usagers, employés ou visiteurs : circulations automobiles, piétonnes, cyclables et transports en commun.

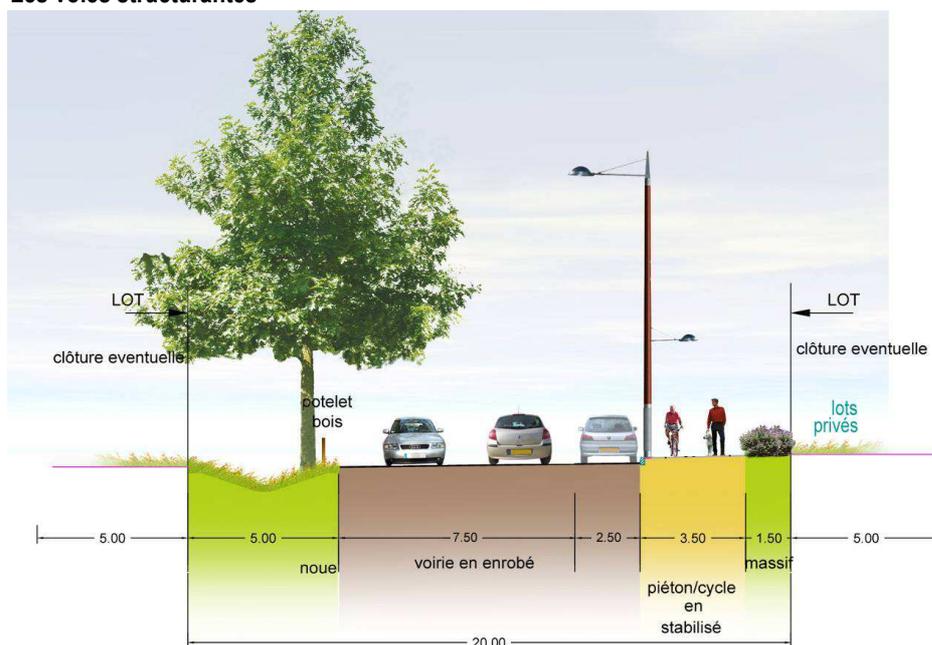
A noter qu'en accompagnement de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf, non seulement l'amélioration fonctionnelle du giratoire des "Vaches" est envisagée, mais également la mise à 2x2 voies de la RD 118 et réalisation d'un TCSP à long terme ainsi que le doublement de la RD 59.

■ UN SCHEMA DE VOIRIE INTERNE SIMPLE HIERARCHISE LISIBLE POUR LES ENTREPRISES ET PRATICABLES POUR TOUS LES USAGERS

Le schéma d'aménagement s'appuie sur la réalisation des voies structurantes dont la largeur importante permet d'intégrer à la fois les plantations d'alignement, une noue et les circulations sécurisées pour les différents usages de déplacements (piétons, cycles, automobiles, VL/PL...). les circulations piétons et les cycles seront individualisées et nettement identifiable.

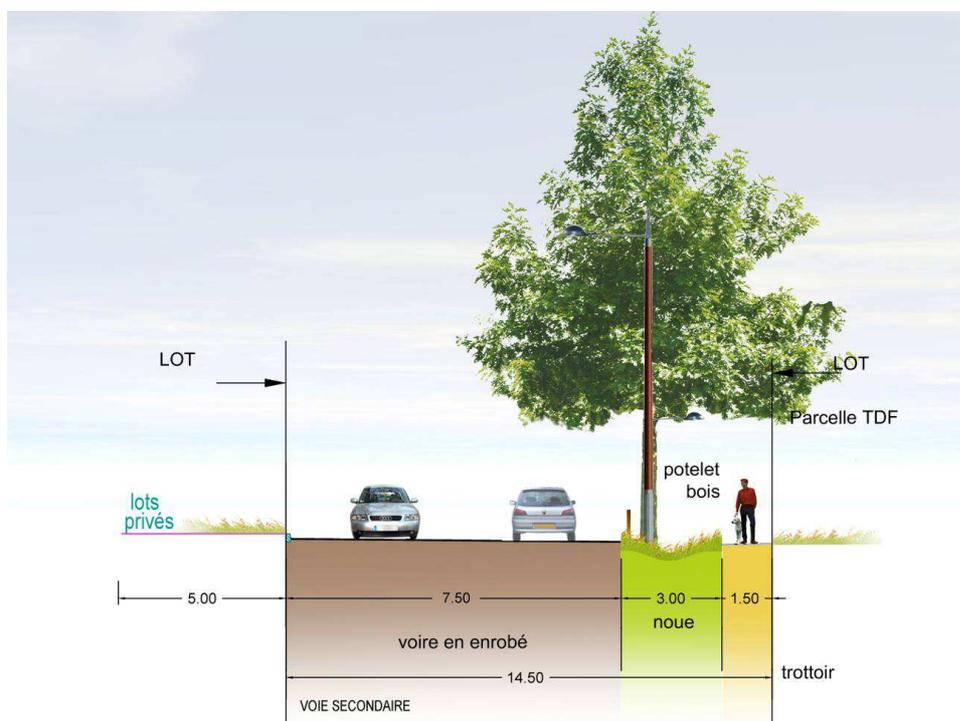
Cette voie structurante sera agrémentée de plusieurs placettes de distributions facilitant l'accès aux différents lots. Leur gabarit sera étudié de manière à assurer la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations.

Les voies structurantes



Sur les voies secondaires, les circulations piétons et les cycles seront également clairement identifiés, séparées des circulations automobiles par une noue d'une emprise d'environ 3 m, agrémenté d'un linéaire planté.

Les voies secondaires



3. Les effets du projet au regard de l'article L111-1-4 du C.U

III.1. Affectations

La future opération doit garantir les objectifs économiques et qualitatifs fixés pour assurer son développement. En effet, le site présente d'excellentes conditions pour l'accueil d'activités économiques :

- des espaces de développement à l'écart des zones d'habitation,
- en-dehors de zones naturels ou écologiques fragiles à préserver et/ou protéger,
- un site dans le prolongement de zones d'activités existantes,
- une desserte assurée par des infrastructures de transport majeures.

Aujourd'hui, ces atouts sont confortés par :

- le besoin de foncier attractif disponible en Essonne, complémentaire au développement de Paris-Saclay,
- l'opportunité d'amélioration de la desserte du Parc de Courtabœuf à travers la réalisation d'une nouvelle bretelle sur l'A10.

Ainsi, conformément à ce qui est indiqué en page 23, la zone est destinée à accueillir des activités diverses dans un cadre de qualité.

III.2. Dessertes et accessibilité

La desserte routière

L'accès à la zone sera réalisé par des aménagements sécurisés à partir de l'aménagement d'entrée-sortie créé sur la RD118 et via le raccordement des voiries internes au secteur sur les voiries existantes et/ou à venir.

L'aménagement spécifique de l'accès sur la RD 118 doit apporter une sécurisation de la circulation sur l'ensemble du secteur en évitant les tournes à gauche en entrée et sortie pour ne pas créer de conflits et de file d'attente sur la RD118 lorsque les véhicules proviennent du Rond-Point de la Brulerie.

La mise en place d'une signalétique claire et précise doit contribuer à la lisibilité des différents accès ainsi réorganisés.

Au sein de la zone, la desserte sera assurée à partir d'une voie principale d'au moins 20 m d'emprise intégrant plantations et revêtements de qualité, et permettant la circulation de cycles et piétons sur des voies sécurisées (**3,50 pour les circulations douces et 5 m pour la noue**).

Des voiries secondaires d'une emprise d'environ 14,50 m y seront connectés et présenteront un traitement spécifique avec : une emprise d'environ 3 m dédiée à la réalisation d'une noue et des plantations et 1,50 m pour les circulations douces.

Par ailleurs, des aménagements assurant une desserte en transports en commun seront réalisés dans la zone (arrêt et stationnements de bus).

III.3. La sécurité

La sécurité routière a été prise en compte dans l'élaboration du projet sur le secteur de Courtabœuf. Plusieurs principes d'aménagement ont en effet été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité de la zone et assurer une sécurité optimale.

Au sein du secteur de projet, les accès et les circulations ont été étudiés de manière à prendre en compte les différentes circulations nécessaires à la cohabitation des futurs usagers, employés ou visiteurs : circulations automobiles, piétonnes, cyclables et transports en commun :

- Un accès à la zone sera aménagé depuis la RD 118, grâce à un principe de bretelles de sortie et d'insertion sur la RD 118, étudié et aménagé avec les services du Conseil Général 91. Cet accès permettra de desservir directement les aménagements localisés sur la partie centrale du site via une voirie secondaire. Afin d'éviter tous conflits et des files d'attente sur la RD 118 lorsque les véhicules proviennent du Rond-Point de la Brulerie, les tournes à gauche en entrée et sortie ne seront pas une option choisie.
- Aucun nouvel accès sur la RD 59 ne sera créé pour desservir la zone. A terme les usagers pourront emprunter l'accès existant sur la RD 59 pour accéder au site via le carrefour localisé au Nord-Est du site et le nouvel accès créé.
- La mise en place d'une signalétique claire et précise doit contribuer à la lisibilité des différents accès ainsi réorganisés.
- Le gabarit et l'organisation des voies sont réalisés avec comme prérequis la sécurité de l'ensemble des utilisateurs.

A une échelle plus large, plusieurs projets sont projetés à proximité immédiate du site en vue d'améliorer la sécurité et la desserte du secteur de Courtabœuf, assurant ainsi la sécurité des déplacements à une échelle plus large :

- Projet réalisé : Le réaménagement des bretelles existantes B1 et B2 permettant l'accès de l'A10 en direction de Paris.
- Projets en cours : La construction d'un nouveau pont à double voie, au niveau du grand Dôme, en lieu et place du pont mono-voie détruit et la création des bretelles B3 et B4 permettant des échanges directs avec l'A10 pour les usagers en provenant ou en direction du Sud,
- Projets programmés : aménagement du rond-point des vaches, aménagement des entrées et sorties de la ZAC de Courtabœuf 9 sur la RD118, élargissement de la RD118 et réalisation d'un TCSP à long terme ainsi que le doublement de la RD 59.

A noter qu'en accompagnement de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf, non seulement l'amélioration fonctionnelle du giratoire des "Vaches" est envisagée, mais également la mise à 2x2 voies de la RD 118 et réalisation d'un TCSP à long terme ainsi que le doublement de la RD 59.

Par ailleurs, le Contrat CPRD (Contrat Particulier Région-Département) déposé par l'Entente CAEE/CAPS inclut sur le parc la réalisation de circulations douces et la réfection de la passerelle piétonne au-dessus de la RD 118.

Ainsi, l'impact des nouveaux flux de circulations engendrés par l'opération d'aménagement ne remettra pas en cause la sécurité routière du secteur.

III.4. Insertion dans le paysage

Pour accompagner et compenser les modifications apportées au paysage initial du site, des mesures destinées à assurer l'intégration de l'aménagement sont mises en place en limite de la zone :

1. **en bordure de l'A10** où un traitement paysager et végétal spécifique sera créé afin de rendre « invisible » les nouveaux aménagements depuis l'A10 et depuis l'autre rive du parc d'activités de Courtabœuf.
2. **en bordure de la RD118 et de la RD 59** où une attention toute particulière est portée pour constituer une véritable frange urbaine lisible et qualitative. Il s'agit donc d'assurer un traitement de qualité, garantissant une certaine homogénéité et continuité notamment en termes paysager et architectural afin de prendre en compte « l'effet vitrine » de cette façade depuis la RD 118 et la RD 59.
3. **en requalifiant et en valorisant l'accès existant liant le site au rond-point de la brulerie.**
4. **des traitements spécifiques en limite de zone** pour sur les secteurs non assujetti aux dispositions du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, seront également prévus. Un traitement végétalisé devra être réalisé afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

Ainsi, le projet présente ainsi une véritable valorisation paysagère du secteur et l'impact sur le paysager y est positif.

Insertion dans le paysage – RD 59

AVANT



Photomontage - Vue RD59

APRES



Photomontage - Vue RD59

Insertion dans le paysage – RD 118

AVANT



APRES



Insertion dans le paysage – A 10

AVANT



APRES



Photomontage - Vue A10

III.5. Insertion dans les paysages urbains et architecturaux

Afin d'assurer une cohérence et une harmonie des volumes bâtis le long de l'A10, de la RD 118 et de la RD 59 :

- Il sera recherché une harmonie dans le traitement architectural des différents projets de construction. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc.
- les constructions devront être implantées à une distance minimale de **76 m** de puis l'axe de l'A10 et au minimum à **32 m** de la RD 118 et de la RD 59.
- les hauteurs des bâtiments seront limitées à 18 m à l'acrotère. Cette hauteur est mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.

Ainsi, les différentes constructions devront présenter :

- **4 cibles HQE devront être respectées :**

Concernant l'éco-construction :

- o **Cible n° 1 : La relation harmonieuse avec l'environnement immédiat.**
Elle concerne notamment l'intégration du bâti dans le paysage, la conception et l'aménagement des espaces plantés, le droit des riverains, la gestion des eaux pluviales....
- o **Cible n° 2 :** Pour un chantier à faible nuisance.
Le bon déroulement des travaux de construction ou de déconstruction : la réduction des nuisances, des risques et des diverses pollutions, la gestion des déchets, leur tri et leur élimination....

Concernant l'éco-gestion :

- o **Cible n° 3 : Gestion de l'énergie.**
L'isolation, la solarisation du bâtiment, les économies d'énergie (le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, l'éclairage, l'électroménager), les énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois, géothermie), le respect de l'environnement.
- o **Cible n° 4 : Gestion de l'eau.**
Aspects économiques, gestion des eaux pluviales, récupération, assainissement...

- **des formes architecturales et volumes sobres.** Les divers bâtiments devront être traités dans une harmonie d'ensemble. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices, mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués. Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.

La conception architecturale des constructions devra affirmer le côté résolument contemporain du parc. Les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales. Ainsi, les toitures terrasses ou à faible pente avec acrotère masquant pourront être réalisées. A noter que les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.

- **une limitation des teintes choisies :** la teinte dominante des façades (hors vitrage) sera choisie parmi les gammes de couleurs définies dans une palette de référence. Les teintes vives ne sont, par principe, pas proscrites. En revanche, toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinées à être couverts sont proscrits.

- **Un traitement de façade qualitatif :**

o **Les bâtiments à destination tertiaire pourront être revêtus de :**

- panneaux plans de fibres minérales ou feuilletés, compactés teintés dans la masse ou en surface, fixés sur ossatures bois ou acier galvanisé,
- Revêtements bois stabilisé ou naturel à la condition toutefois que les cahiers des charges obligent à un traitement des surfaces tous les deux ans au maximum.
- Murs rideaux
- Cassettes métalliques traitées par prélaquage, teinte dans la gamme RAL,
- Revêtements agrafés naturels tels que terre cuite, pierre,
- Enduits projetés grattés, s'ils sont positionnés judicieusement (pas en pied de bâtiment compte tenu des rejaillissements ou sur un niveau rez-de-chaussée compte tenu des dégradations qu'il aura à subir et des mauvaises reprises qui pourront y être apportées)
- Murs végétalisés à la condition qu'ils ne soient pas sur la totalité d'une façade,

En complément aux matériaux cités, les bâtiments à usage commerciaux ou d'activités, pourront également être revêtus d'un bardage métallique.

Les paraboles, antennes de tous types sont interdits en façades.

o **Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

- L'ensemble du secteur commercial sera traité selon une unité architecturale. Les volumes seront redécoupés afin de minimiser le volume des bâtiments commerciaux, et participeront à la création de l'identité de chaque cellule.
- Une base de ton clair (couleur crème) mettra en valeur des séquences végétales, des panneaux bois et des bandeaux horizontaux gris anthracite. Des teintes vives pourront animer l'ensemble.

Dans les deux cas, des murs ou façades végétalisés pourront habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

- **Les matériaux :**

- o Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'écriture architecturale (dessin de façades et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades, notamment des matériaux homogènes et de qualité.
- o Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les toitures considérées comme cinquième façade doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le même soin, que les façades.
- o Les couvertures apparentes, en tôle ondulée, ou en papier goudronné sont interdites.
- o Les constructions seront traitées en nombre limité de matériaux et de couleurs.
- o Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites.
- o Les installations de CVC et de production d'énergie, tels les panneaux solaires, ou cellules photovoltaïques, seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

- **Les clôtures :**

Par ailleurs, il convient de privilégier la transparence paysagère entre les constructions. Pour une différenciation entre les espaces publics et espaces privés, il sera privilégié un traitement des limites de parcelles homogène et de qualité. Il est donc imposé une obligation de haies de végétaux le long des voies publiques pour chaque parcelle. Les limites séparatives entre parcelles, incluses dans les cours communes, ne seront pas traitées.

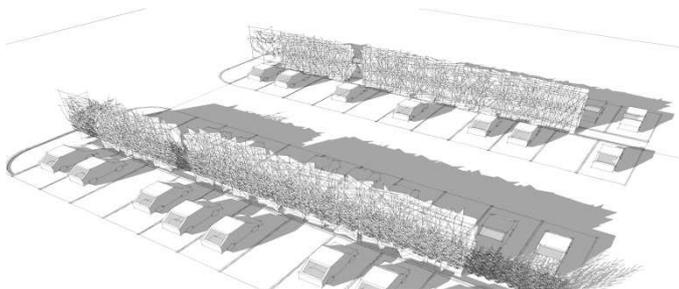
En cas de nécessité imposée par le domaine d'activités de l'utilisateur, la clôture sera en treillis soudés (hauteur maxi. 1,50 mètres), de teinte acier galvanisé, fixées sur des montants piqués au sol, sans mur bahut et implantées en limite du domaine public. Elle devra être impérativement doublée d'une haie végétale pour afin d'en limiter son impact visuel. Les clôtures bois ne sont pas autorisées.

Les clôtures dont la partie supérieure forme un effet de marches sont interdites.

- **Les aires de stationnements :**

- o Les aires de stationnement en sous-sol sont autorisées.
- o Les parkings extérieurs seront conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».
- o Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.
- o Les enrobés rouge ne sont pas autorisés.
- o Accompagnement obligatoire des places de stationnement sous sa forme arbustive, il faut compter une densité de haie suffisante pour masquer à la vue les superficies trop étendues de stationnement.
- o L'ensemble du parking devra être structuré et cadré. La présence de ces haies requalifiera les parcs de stationnement, et rendra lisibles les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues sera d'une largeur minimum de 1,50 m, pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Exemple de traitements des aires de stationnements



- **Signalétique – Enseigne**

Toute enseigne doit faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non-bâti. Ce projet sera soumis à autorisation de la Ville.

Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au 1/4 de la hauteur du bâtiment et inférieure au 1/3 de la hauteur du bâtiment pour les commerces), et s'interdire tout débord de façade.

Toute installation d'enseigne sur façade ou sur totem devra faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non-bâti, qui sera soumis à autorisation de la Ville.

Les enseignes sur muret seront limitées à une par entreprise.

- **Gestion des déchets**

Chaque lot disposera, au minimum, de 2 conteneurs de 660 litres pour le stockage des déchets courants et tri sélectif de papiers.

Leur entreposage, en attente de ramassage par la société chargée de la collecte, sera réalisé en extérieur, dans des espaces réservés à cet effet et en tout état de cause, à l'abri des regards depuis les espaces publics.

La sortie et la rentrée des conteneurs devront être effectuées de telle sorte que ceux-ci ne demeurent pas sur la voie publique pendant la journée et les week-ends ou les jours fériés.

- **Eclairage et mobilier urbain**

La lecture de nuit offre une vision alternative qui peut magnifier les bâtiments. Cependant, les éclairages n'ont aucun caractère obligatoire. Les recommandations ci-après sont donc applicables uniquement qu'en cas de réalisation.

Dans un souci d'homogénéité, les constructeurs utiliseront les mêmes gammes pour les aménagements extérieurs de leurs projets que celles retenues pour les espaces collectifs ; Aubrilam ou gamme analogue de la société Eclatec.

- **Éclairage des parkings et cheminements piétons:**

Dispositifs d'éclairage possibles: balisage par des bornes d'éclairage, encastréments de leds au sol, etc...

Les éclairages type « boule » seront proscrits.

Les mâts porteurs de systèmes privilégiant d'une part l'éclairage des cheminements piétons ainsi que les zones de circulations automobile seront favorisés.

Une attention particulière devra également être portée sur les espaces végétalisés au sein de la zone :

Les espaces végétalisés dans les lots devront répondre aux mêmes exigences que les espaces plantés publics. Les arbres existants sur chaque parcelle feront l'objet d'une attention particulière pour être conservés.

Le règlement du PLU impose que les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

Par ailleurs tout terrain travaillé ou remué sera systématiquement revégétalisé.

- **Les allées dans les espaces plantés :**

Les allées dans les espaces plantés auront un aspect de sols stabilisés. Les éventuels aménagements liés, confortements, marches...seront en bois.

- **L'apport d'eau complémentaire :**

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir à recevoir d'apport d'eau complémentaire. Néanmoins l'irrigation pourra être installée à titre temporaire pour les deux premières années après la plantation des végétaux afin d'assurer une bonne reprise. Elle sera assurée par un réseau localisé du type goutte à goutte.

- **Terre végétale, amendements et engrais :**

L'apport de terre végétale extérieure au site est interdit. Si besoin est, les sols seront amendés et fertilisés. Pour les amendements, l'apport de matière organique se fera sous forme de compost de déchets végétaux broyés et fermentés, qu'il soit issu d'usines de compostage, de rafles de raisins, de débris de sons, de déchets de tourteaux... Ils satisferont aux normes en vigueur.

- Les engrais sont des engrais organiques ou organo-minéraux à azote d'origine organique sans nitrate ni chlorure et provenant de débris organiques comme la corne torréfiée moulue, le sang desséché, les tourteaux, la chiquette de mouton, la fiente, le guano... De même le phosphore et le potassium sont naturels ou issus de déchets organiques tels que, pour la première poudre d'os cuits, phosphates naturels moulus..., pour le second d'extraits de vinasse, de potasskali... Comme pour les amendements, les engrais satisferont aux normes en vigueur.

- **Les végétaux :**

Le choix des végétaux dans les espaces privés des lots est laissé à la libre appréciation des personnes concernées. Il est néanmoins rappelé que les principes de développement durable plaident en faveur du choix de plantes locales, adaptées aux conditions du milieu. Par ailleurs il est interdit de planter des plantes dites invasives ou allergènes.

- Trois éléments structurent l'environnement paysager de la parcelle : le rideau végétal, les haies et le tapis végétal.

- Cet ensemble forme un écran végétal structurant à l'échelle du parcellaire, ouvert et axé sur l'horizon.

- **Rideau végétal entre lots :**

Situé en fond de parcelles, c'est un alignement constitué d'arbres de hautes tiges complété d'autres végétaux ligneux de tailles et de formes variées qui évoque les hautes haies coupe-vent. Ce rideau végétal rythme l'espace parcellaire, et donne une alternance de séquences bâti-plantations. Ces structures peuvent être intégrées dans le stationnement. Les distances entre arbres de hautes tiges ne dépasseront pas 6 m.

A proscrire : les cyprès, thuyas et autres conifères analogues ; les peupliers.

- **Haies arbustives dans aires de stationnement :**

Le port des haies peut-être libre ou maintenu par la taille à une hauteur de 1,50 m.

A proscrire : les conifères utilisés en haie, les pyracantha, les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus)...

- **Tapis végétal :**

Composé de plantes tapissantes, d'arbustes bas et de graminées, plantes choisies pour leur adaptation au site, ce fond végétal, au-dessus duquel passe le regard, définit un traitement de sol en façade de parcelle le long de la voie structurante. Il assure la vue vers l'horizon arboré et contribue à la mise en valeur des bâtiments.

III.6. Les risques, nuisances et pollutions

Les mesures liées à la qualité de l'Air

La réflexion sur le schéma d'organisation viaire est menée de façon à assurer une fluidité optimale de la circulation, facteur favorable pour limiter les émissions de polluants atmosphériques susceptibles de contribuer à la dégradation de la qualité de l'air. De plus, le développement de circulations alternatives à la voiture (circulations douces et accès en transports en commun) permettra de limiter l'usage des véhicules motorisés pour les employés et visiteurs et ainsi de limiter l'émission de rejets polluants dans l'atmosphère.

Par ailleurs, les plantations arborées envisagées ou présentes permettront d'intervenir sur la propagation des polluants incombant à la circulation routière ; les végétaux permettent en effet la fixation de poussières par les feuilles.

De plus, concernant les entreprises susceptibles de s'implanter sur le site, celles-ci se conformeront à la réglementation en vigueur. La commune souhaite que l'aménagement ne comporte aucune activité polluante ou à risques ou portant atteinte à l'environnement.

Enfin, afin de limiter les besoins en énergies et les consommations futures liés à l'activité ou au fonctionnement de la zone, il est envisagé de travailler la conception architecturale et urbaine du bâti afin de limiter au maximum les déperditions d'énergie. Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions devront respecter les critères de performance énergétiques correspondant à minima à la norme RT 2012.

Les mesures liées aux nuisances sonores

Le projet à vocation tertiaire et commerciale comprend la construction d'activités et de services associés. Ces types d'occupation ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores particulières significatives. Les émissions sonores en provenance des nouveaux bâtiments de l'opération d'aménagement ne devraient donc pas engendrer de nuisance sonore importante, excédant les normes de «bruit de voisinage».

Les éventuelles nuisances sonores générées par des infrastructures routières nouvelles ou existantes sur le site d'études sont soumises à la réglementation sur le bruit des infrastructures routières.

Cette réglementation implique des isolations phoniques de façades éventuelles dans le cas de bâtiments exposés conformément à la Loi sur le Bruit.

Par ailleurs, on notera plusieurs voies bruyantes sur le secteur (RD118, RD59 et A10). Dans le cadre de l'aménagement, aucun bâtiment d'activités ne pourra être implanté à moins de 76 m de l'axe de la voie de l'A10 et à moins de 32 m de l'axe des voies de la RD118 et la RD59. Le traitement végétalisé et/ou planté réalisé en limite et sur la zone permet atténuer certaines nuisances sonores.

4. La traduction réglementaire

IV.1. Dispositions réglementaires graphiques

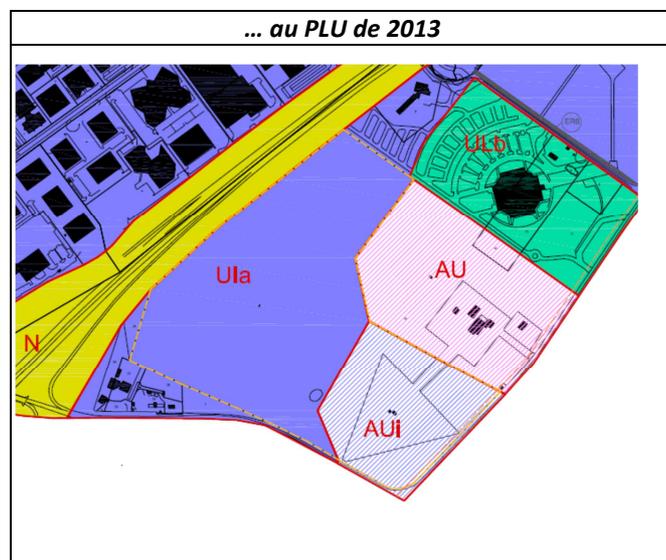
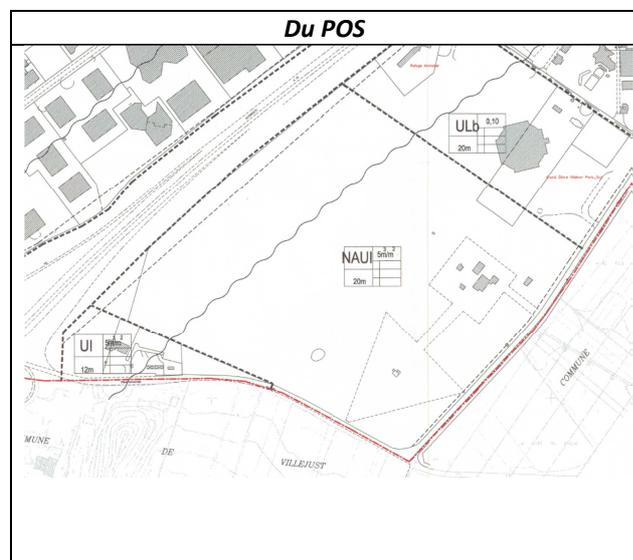
Les secteurs étudiés sont historiquement inscrite comme un potentiel de développement économique dans la continuité du parc d'activités de Courtabœuf (NAUI dans le POS approuvé en 1999).

Dans le projet de PLU de 2013, les secteurs sont classés :

- **en zone Ula pour partie** : cette zone comprend notamment le parc d'activité de Courtabœuf sur le plateau en limite avec les communes des Ulis et de Villejust et au secteur bordé à l'Ouest par l'A10 et à l'est par la RD 59 (Parc de l'Atlantique).
- **et en zone AUi** : cette zone à vocation économique est destinée à recevoir l'extension du parc d'activités de l'Atlantique dans le cadre d'un aménagement cohérent et qualitatif le long des axes à grande circulation (RD 118 et RD 59). La capacité des réseaux à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Une partie de l'ancienne zone NAUI a été classée en zone AU. Du fait d'une capacité des réseaux suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée par une procédure adaptée.

De plus, les plans de zonage indique les secteurs ici étudiés sont assujettis à des OAP et des recommandations architecturales, paysagères et urbanistique.



IV.2. Dispositions réglementaires écrits et prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères

Le choix des règles applicables aux secteurs d'études met en œuvre un projet urbain d'ensemble cohérent posant des prescriptions et règles d'intégration au regard de la sécurité, de l'intégration urbaine, paysagère et architecturale ou environnementale.

Ainsi les articles 2 (occupations et utilisations des sols soumises à de conditions particulières), **11** (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) et **13** (obligatoires d'aménagement d'espaces libres et d'aires de stationnement), , des zones U1a et AU1 précisent que les nouvelles constructions sont autorisées « *Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°4 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des prescriptions particulières d'un point architectural, urbanistique et paysager ».*

Les autres articles (article 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 12, 14, 15 et 16) des zones UI et AU1 assurent une bonne intégration des nouveaux aménagements dans l'environnement existant.

Ces dispositions sont par ailleurs complétées par les prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et urbaines intégrées en annexe du règlement de zones (Pièce n° 5 du dossier de PLU). Elles définissent :

- les cibles HQE,
- l'aspect, les teintes et matériaux des constructions,
- le traitement des clôtures,
- l'organisation et l'aménagement végétalisé des aires de stationnements,
- etc.



Mairie
de Villebon-
sur-Yvette



Plan Local d'Urbanisme



Hôtel de Ville – Place Gérard-Nevers – 91140 Villebon-sur-Yvette / Tel. 01.69.93.49.00

5. Règlement de zones

**Document arrêté en Conseil Municipal
du 26 Novembre 2015**



SIAM / 6 boulevard du Général Leclerc / 91470 LIMOURS EN HUREPOIX / Tél. : 01.60.12.69.00 / Fax : 01.60.80.12.50

Sommaire

TITRE 1	Dispositions générales	4
TITRE 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	11
	ZONE UA	12
	ZONE UB	19
	ZONE UC	26
	ZONE UD	34
	ZONE UE	41
	ZONE UG	48
	ZONE UH	56
	ZONE UI	63
	ZONE UL	70
TITRE 3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	ZONE AU	79
	ZONE AUa	81
TITRE 4	Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	
	ZONE A	88
	ZONE N	94
TITRE 5	Annexes	
	Annexe 1 - Lexique	102
	Annexe 2 – Emplacements réservés	108
	Annexe 3 – Espaces Boisés Classés	109
	Annexe 4 – Dispositions particulières en zones soumises au bruit des aéronefs	110
	Annexe 5 – Recommandations en zones soumise à risques « retrait-gonflements »	111
	Annexe 6 – Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères (Zones UI et AUi)	114
	Annexe 7 – Liste de plantations à éviter	134

Titre 1

Dispositions générales

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de VILLEBON-SUR-YVETTE.

2. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- **Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :**
 - L 111.9 et L 421.6 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L.111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.
- **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme** à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- **Les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°6 du PLU**
- **Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :**
 - Aux périmètres sensibles,
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles,

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration** conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à permis de démolir :** conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2015.
- **La réglementation sur l'archéologie préventive :** La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- **La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

• **Les zones de bruit le long des voies terrestres routières**

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement :

Voies concernées	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Voies routières départementales				
RD 59	Limite communale de Villejust à RD118E	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 59	RD 118 à RD591	2	Entre 74 dB(A) et 79 dB(A)	250 m
RD 59	A10/limite communale de villejust/Villebon RD59	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 591	Villebon/Champlan	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 118	A10/limite communale de Villejust à RD59/limite communale de Villejust	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 118E	RD59-entrée d'agglomération à la limite communale de Saulx les Chartreux	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 988	Limite communale de Palaiseau à la limite communale d'Orsay	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
Doublement de la RD 59	Totalité	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
Route de Chasse	RD59 à la limite communale de Saulx les Chartreux	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
Voies routières nationales				
A10	Totalité	1	Entre 78 dB(A) et 83 dB(A)	300 m
RN 188	PR.5.0 – PR. 7,3	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RN 188	Bretelle Nord	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
RN 188	Bretelle Sud	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
Voies ferrées				
TGV Atlantique	Totalité (hors tunnel)	1	Entre 78 dB(A) et 83 dB(A)	300 m

La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°9 du dossier de PLU).

De plus, plusieurs voies sont concernées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- l'A10,
- la RD 59,
- la RD 118,
- la RN 188.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L.111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. (Voir **Pièce 4 – Projet urbain au titre du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** du présent dossier).

- **Les zones de bruit des Aéronefs – Plan d'exposition aux bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement (Titre 5) et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Les secteurs soumis à risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
La commune de Villebon-sur-Yvette est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce n°7 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.
- **Les secteurs soumis à risques de retrait-gonflement des sols argileux**
La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. L'annexe n°5 du présent règlement (Titre 5) du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et met en avant les recommandations pour les aménagements et constructions futures.

3. Les différentes zones et autres informations

3.1. LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- 3) **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

3.2. LE P.L.U. RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique (pièce n°6 du dossier de PLU). Les règles applicables figurent au titre 5 du présent règlement (Annexe n°2).

3.3. LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°6 du dossier de PLU). Les règles applicables figurent au titre 5 du présent règlement (Annexe n°3) et sont complétées par les dispositions des articles 13.

4. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

5. La reconstruction à l'identique de bâtiments

Conformément à l'article L111-3 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.* »

Dans le cas présent, les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devront être reconstruits conformément aux règles du PLU en vigueur. **Ainsi, la reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différents prescriptions de la zone dans laquelle le bâtiment est situé.**

7. La protection des lisières des massifs boisés

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques

Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
 - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
 - préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
-
- ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
 - ✓ *La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales,*
 - ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

6. Les articles du règlement

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5	Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords
Article 12	Obligations en matière de stationnement
Article 13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation des Sols – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014
Article 15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au Centre-Ville de Villebon-sur-Yvette, situé en bordure de l'Yvette, en retrait de la rue des Casseaux, axe principal de desserte de la partie résidentielle.

Elle accueille de l'habitat, des commerces, des activités compatibles avec l'environnement existant ainsi que des équipements centraux. Le caractère mixte du tissu est à préserver.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UA1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS:

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UA3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UA4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement.

6.2. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter en retrait.

Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Toutes les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 5 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes,
- **au moins 1,60 m** en cas de façade aveugle.

7.3. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter en limite séparative.

Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- **d'au moins 5 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m** lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

8.3. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UA9 Emprise au sol des constructions

9.1. Non réglementé

Article UA10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pentes, la hauteur est mesurée au point médian de la construction

10.2. La hauteur des constructions principales ne peut excéder R+3+C et 13 m à l'égout du toit.

10.3. Ces dispositions (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UA11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- La pente des toitures est comprise entre 38° et 45°.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES DEVANTURES DES COMMERCES

- L'agencement des devantures doit respecter le rythme parcellaire des façades.
- La forme en arche des vitrines doit être conservée.
- La distinction de couleur doit être maintenue entre le rez-de-chaussée où se situent les commerces, et les étages supérieurs.

11.5. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.6. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UA12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celles du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher et 1,5 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire (arrondie à l'unité supérieur) - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de commerces	Non réglementé pour les surface de plancher inférieures à 80 m ² , sinon 1 place par tranche de 40 m ² au-delà de 80 m ²
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher. Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UA13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Toutes les surfaces du secteur libre de constructions ou d'aménagements particuliers doivent le rester.

Article UA14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. ~~Non réglementé sans objet~~ - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UA16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux emprises de la DGA/CEFIF, du centre technique municipal et aux installations techniques d'Orange.

Ce site doit accueillir une opération d'aménagement à enjeux et de constructions dans le prolongement du centre-ville : cette opération comprend des logements diversifiés, des équipements publics et collectifs, des aménagements de liaisons, circulations et stationnement publics, etc.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation décrites en pièce n°3 du dossier de PLU et fera ainsi l'objet d'un aménagement cohérent respectant ces OAP.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UB1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Le stationnement de caravane et de camping-cars.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- Les opérations d'habitat dans le respect des dispositions de programme indiquées aux OAP
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de bureaux et services.
- Les constructions à usage de commerces qui n'excèdent pas 300 m² par unité
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette 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.*

Article UB3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les voies et accès à la zone devront respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°3 du dossier de PLU.

Article UB4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le long de la rue des Casseaux, les constructions seront implantées à au moins 10 m de l'alignement

6.2. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50m.

Article UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives, lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes
- en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives dans le cas contraire.

7.3. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m comptée à partir des limites séparatives.

Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes
- **au moins 2,50 m** lorsque la façade est aveugle.

8.3. Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UB9 Emprise au sol des constructions

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

Article UB10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues) par rapport au terrain naturel avant travaux
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située sous l'emprise de la construction au point médian de la construction, par tranche de 30 m de linéaire de construction.

10.2 La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- 16 m à l'égout du toit. Dans ce cas les pentes de toitures n'excéderont pas 40°.
- 20 m à l'acrotère ou au sommet de la construction, à condition que le dernier niveau soit réalisé en attique avec un recul par rapport à la façade des niveaux inférieurs d'au moins 1,50m.

Pour assurer une bonne intégration urbaine et architecturale des constructions, des variations architecturales (volumes, hauteurs et gabarits) seront préconisées.

10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3, 10.4 et 10.5) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UB11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Dans chaque opération, il sera prévu un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective et au stockage des ordures ménagères en vigueur sur la commune, sous forme de locaux fermés ou de bennes et containers d'apports

volontaires enterrés. Leur surface ou volumes seront définies en 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 ouvertes à la circulation des véhicules de collecte.

11.6. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3, 11.4 et 11.5) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UB12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

Elles ne sont pas systématiquement associées aux bâtiments ou au logement concerné, pour être regroupées sur des secteurs dédiés au stationnement situés sur les franges des opérations afin de dégager des ensembles d'espaces libres, communs ou privatifs, non accessibles aux véhicules motorisés au cœur des opérations. Des exceptions pourront être tolérées pour l'accès des véhicules de sécurité et défense incendie ou pour respecter les conditions d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite, conformément aux lois et normes en vigueur.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie moyenne par place (y compris les dégagements et accès) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m ² . - 2 places de stationnement au-delà de 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement. - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 10 studios étudiants

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UB13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons...).

13.2. Les espaces libres de constructions, de voies et de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager. De plus, au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.3. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Toute tranche de 100 m² entamée est dûe. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.4. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

Article UB14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UB16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à des ensembles récents de type « habitat collectif ». Ils sont implantés le plus souvent sous la forme de petites unités réparties dans l'ensemble du tissu de la partie résidentielle à l'exception du quartier de la Roche, au Nord-est du secteur urbanisé, caractérisé par la présence de plusieurs îlots d'habitat collectif.

La zone UC a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat. Toutefois, les bureaux et les équipements y sont autorisés de manière à contribuer à la mixité des secteurs.

Elle est subdivisée en 8 secteurs :

- **UCa** qui correspond à plusieurs ensembles d'habitat collectif de hauteur moyenne,
- **UCb** qui est situé dans la partie Ouest de la partie résidentielle, est le seul secteur à accueillir des commerces afin d'affirmer le pôle commercial existant qui s'étend le long de l'avenue du Général de Gaulle,
- **UCc** qui prend accès sur la rue des Casseaux,
- **UCd** qui correspond à l'ensemble d'habitat collectif situé au Nord-Est de la partie résidentielle dont la construction est récente,
- **UCe** qui accueille des ensembles d'habitat collectif relativement élevés situés dans le quartier de la Roche,
- **UCf** qui correspond aux ensembles bâtis récents du quartier des coteaux,
- **UCg** qui est situé en bordure de la RD 589, au lieudit la Pierre Longue.
- **UCh** qui se situe à l'intersection de la rue de Palaiseau et de la rue de Vanderbilt.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UC1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions annexes, dans les zones UCa, UCb, UCc, UCe, UCg et UCh.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

1.2. SONT INTERDITS dans les zones UCa, UCc, UCd, UCe, UCf et UCg :

- Les constructions à usage de commerce.

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans toutes les zones :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- **Dans la zone UCh :**
 - Les programmes de logements devront comporter au moins 50 % de Logements Locatifs Sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **Dans la zone UCa :**
 - Sur l'Emplacement Réservé n°8 identifié sur les documents graphiques, le programme de logements devra comporter au moins 50 % de Logements Locatifs Sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Article UC3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) e ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UC4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UC6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans les zones **UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg**, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 8 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement.

6.2. Dans la zone **UCf**, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement.

6.3. Dans la zone **UCh**, toutes les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

6.4. Dans la zone **UCd**, les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent s'implanter à l'alignement de la déviation latérale du chemin rural.

6.5. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.6. Ces dispositions (6.1, 6.2 et 6.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise en 0 et 8 m à partir de l'alignement.

Article UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Dans les zones **UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg et UCh**, toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades aveugles ou des ouvertures créant des vues indirectes.

7.3. Dans la zone **UCf**, toutes les constructions pourront être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ou dans une bande comprise entre 0 et 4 m à compter des limites séparatives lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures,
- en retrait :
 - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades aveugles ou des ouvertures créant des vues indirectes.

7.4. Dans les zones **UCd**, les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent s'implanter de limite séparative à limite séparative.

7.5. Ces dispositions (7.1, 7.2 et 7.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise en 0 et 4 m à partir des limites séparatives.

Article UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

8.3. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UC9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UC10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans les zones **UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCg**, la hauteur des constructions principales est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exemption des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous points de la construction par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur totale des constructions principales ne peut excéder :

- **dans la zone UCa** : R+4 et 16 m à l'acrotère.
- **dans la zone UCb, UCd, UCg** : R+3 et 13 m à l'acrotère.
- **dans la zone UCc** : R+2 et 10 m à l'acrotère.

- dans la zone UCe : R+5 et 19 m à l'acrotère.
- dans la zone UCf : R+3 et 14 m à l'égout du toit.
- dans la zone UCh : R+3 et 13 m à l'acrotère

10.3. Ces dispositions (10.1, 10.2 et 10.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UC11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2 et 11.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UC12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UC13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

13.4. Ces dispositions (13.1 et 13.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations de la zone UCh.

Article UC14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UC15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UC16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UD

Caractère de la zone

La zone UD accueille des opérations d'habitat individuel groupé caractérisées par l'homogénéité de leur vocation et de leur morphologie qu'il convient de préserver. L'accueil de bureaux, de commerces et d'activités artisanales intégrées dans le volume de l'habitat contribuera à la mixité du tissu et à son animation.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UDa** qui correspond aux opérations d'habitat groupés situées de part et d'autre du centre-ville,
- **UDb** qui accueille des opérations d'habitat groupé situées de part et d'autre de la rue du Bas de la Ferme et de l'allée des Sources ainsi que rue de la Madeleine,
- **UDc** qui correspond à l'ensemble des habitations groupées situées allée Frédéric Mistral.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UD1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS:

- Les établissements industriels.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier.

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, de bureaux et services à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UD3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UD4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UD 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UD6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans les zones UDa et UDc, toute construction doit s'implanter à l'alignement.

6.2. Dans les zones UDb, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m et dans une bande de 25 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement. Seules les constructions annexes peuvent s'implanter au-delà de cette bande de 25 m.

6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.4. Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

Article UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions sont autorisées :

- en contiguïté d'une des limites séparatives latérales au moins, en privilégiant dans tous les cas l'ordre continu.
- en cas de retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - au moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

7.3. Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. La longueur maximum en limite séparative ne doit pas excéder 10 m.

7.4. Ces dispositions (7.1 et 7.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 4 m comptée à partir des limites séparatives.

Article UD8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.1. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

8.2. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UD9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UD10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel.

10.2. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

10.3. Dans les zones UDa et UDb, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit.

10.4. Dans les zones UDc, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+2+C et 10 m à l'égout du toit.

10.5. Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3 et 10.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UD11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- La pente des toitures est comprise entre 38° et 45°. Une pente plus faible est admise pour les vérandas, les jardins d'hivers et les constructions annexes.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulé, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UD12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible. Les places dites « commandées » sont interdites sauf si elles sont attribuées à un seul et même logement ou unité d'habitation.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement. - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UD13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

Article UD14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UD15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UD16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UE

Caractère de la zone

La zone UE, situées dans la partie Est de Villebon-sur-Yvette, est une zone mixte qui a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales et/ou de micro-entreprises. L'habitat ainsi que les commerces et bureaux y sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale.

Elle comprend les secteurs situés :

- au lieu-dit La butte Chambert, dont une partie est concernée par une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés,
- le long de la VC n°2 Route de Villiers reliant Villebon-sur-Yvette à Saulx-les-Chartreux,
- au secteur longeant l'A10 sur le secteur de la Jachère.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UE1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les équipements publics.
- Les établissements industriels.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes et tous dispositifs de ce type utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**
Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :
 - respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
 - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
 - préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
 - ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
 - ✓ *La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales,*

- ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat liées à une activité implantée sur la zone dans la limite de :
 - 90 m² de surface de plancher par unité de logement
 - et d'un maximum de 30% de la surface de plancher autorisée.
- les bureaux et services, ainsi que les entrepôts à condition qu'ils soient strictement liées aux activités artisanales et /ou micro-entreprises, et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'activités susmentionnées.
- Les dépôts à ciel ouvert liées aux activités autorisées sauf aux objets hors usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UE3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UE4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.

6.2. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les dispositions suivantes :

- **pour les unités foncières disposant d'une façade de terrain inférieure à 25 m** : les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à 2,50 m.

- **pour les unités foncières disposant d'une façade de terrain supérieure ou égale à 25 m** : les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à :

- **8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **2,50 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

7.3. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 2,50 m comptée à partir des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.
- 8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :
- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - d'au moins 2,50 m lorsque la façade est aveugle.
- 8.3. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UE9 Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UE10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère et par rapport au terrain naturel.
- 10.2. La hauteur au faîtage des annexes ne peut pas excéder 4 m la hauteur à l'égout du toit.
- 10.3. La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1 et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.4. Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2 et 10.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UE11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulé, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.

Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UE12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UE13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'unité foncière. Toute tranche de 200m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

13.4. Les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

13.5. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Article UE14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UE16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UG

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu à dominante habitat, ayant pour vocation de maintenir la mixité des fonctions urbaines.

Elle se compose de plusieurs secteurs. Elle regroupe notamment les implantations historiques dans la partie résidentielle de Villebon sous la forme d'îlots anciens dont certains sont liés à la présence d'anciennes fermes. Elle est présente à la fois dans le hameau de Village et dans le hameau de Villiers.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UG1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les dépôts de toute nature.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation forestière.
- Les nouvelles constructions à vocation agricole.

Article UG 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les constructions à usage de commerces, d'activités artisanales, de bureaux et services à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- L'aménagement des volumes existants à destination d'habitat dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre du L123-1-5 5°.

Article UG3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-4 R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UG4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UG 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UG6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.

6.2. Les extensions des constructions existantes qui sont implantées à l'alignement pourront être édifiées en continuité de celle-ci.

6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.4. Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques qui pourront être réalisés à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

Article UG7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions sont autorisées :

- de la limite séparative latérale à la limite séparative latérale pour les unités foncières dont la façade de terrain est inférieure à 12 m.
- en contiguïté d'une des limites séparatives latérales en privilégiant, dans tous les cas, l'ordre continu pour les unités foncières dont la façade de terrain est égale ou supérieure à 12 m.
- en limite de fond de parcelle, sur un linéaire n'excédant pas 30% de la longueur de la limite de fond de parcelle et si la hauteur de la façade en limite n'excède pas 6 m au total.

En cas de retrait des limites séparatives (latérales et fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

7.3. Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. La longueur maximum en limite séparative ne doit pas excéder 10 m.

7.4. Ces dispositions (7.1 et 7.2) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 4 m comptée à partir des limites séparatives,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques qui pourront être réalisés à une distance comprise entre 0 et 4 m comptée à partir des limites séparatives.

Article UG8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

8.3. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques.

Article UG9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UG10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère et par rapport au terrain naturel.

10.2. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+2+C et 10 m à l'égout du toit ou 10,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées.

10.3. Dans toutes les zones, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 2,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

10.4. Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2 et 10.3) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques.

Article UG11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- La pente des toitures est comprise entre 38° et 45°. Une pente plus faible est admise pour les vérandas, les jardins d'hivers et les constructions annexes.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m. Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
 - Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UG12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UG13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

Article UG14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UG15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UG16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UH

Caractère de la zone

Cette zone se compose d'un tissu à dominante d'habitat individuel destiné à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Deux sous-secteurs se distinguent :

- **UH_a** qui est situé dans la partie résidentielle de la commune et notamment sur le coteau. Certaines parties de ce secteur, situées le long des rues du Sion du Simplon, Daubigny, Constant Troyon mais également en limite communale avec Orsay et en bordure de l'Yvette, reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés et sont inconstructibles. Elle est également présente dans la partie Est du territoire communal, et notamment dans le hameau de Villiers, le long de l'A10 et en limite Sud de la commune de Villejust.
- **UH_b** qui correspond à des secteurs d'urbanisation où la densification envisagée est relativement mesurée du fait des caractéristiques propres des terrains et/ou des prescriptions des documents supra-communaux.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UH1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans les zones UHa et UHb:

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

Article UH 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans toutes les zones :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
 - Les constructions à usage de commerce, de bureaux et services, ainsi que les constructions à usage artisanales à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume des constructions à usage d'habitat.
 - Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation des installations classées, à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume à usage d'habitat.

Article UH3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-4 R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UH4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UH 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UH6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

6.2. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 comptée à partir de l'alignement.

6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

Article UH7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions sont autorisées :

- D'une limite séparative latérale à l'autre pour les unités foncières dont la façade de terrain est inférieure à 12 m,
- sur au plus une limite séparative latérale ou en retrait pour les unités foncières dont la façade de terrain est égale ou supérieure à 12 m.
- en limite de fond de parcelle, sur un linéaire n'excédant pas 30% de la longueur de la limite de fond de parcelle et si la hauteur de la façade en limite n'excède pas 6 m au total.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 2,50 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

7.3. Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. La longueur maximum en limite séparative ne doit pas excéder 10 m.

7.4. Ces dispositions (7.1 et 7.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 2,50 m comptée à partir des limites séparatives.

Article UH8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

8.3. Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UH9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UH10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère et par rapport au terrain naturel.

10.2. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

10.3. Dans les zones UHa, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit ou 7,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées.

10.4. Dans les zones UHb, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+2+C et 10 m à l'égout du toit ou 10,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées.

10.5. Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3 et 10.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UH11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent

- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- La pente des toitures est comprise entre 38° et 45°. Une pente plus faible est admise pour les vérandas, les jardins d'hivers et les constructions annexes.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.

Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UH12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m². - 2 places de stationnement au-delà de 50 m² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement. - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UH13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

13.4. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Article UH14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UH15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UH16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond aux secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette qu'il convient de conforter. Ils accueillent, selon les secteurs, des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux.

Elle comprend 3 secteurs :

- **U1a** qui correspond au parc d'activité de Courtaboeuf sur le plateau en limite avec les communes des Ulis et de Villejust et au secteur bordé à l'Ouest par l'A10 et à l'est par la RD 59. Une partie de ce secteur qui reçoit une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés est inconstructible. Cette zone comprend également la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'Ouest de la RD 59.
- **U1b** qui correspond à la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'Ouest de la RD 59,

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UI1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article UI 2
- Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

1.2. SONT INTERDITS dans la zone UIb :

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toutes natures.

Article UI2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».

2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans toutes les zones :**
 - Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- **Dans les zones U1a uniquement :**
 - Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée.
- **Dans la zone U1b :**
 - Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à la condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.

Article UI3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article UI4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UI 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Le long de la RD59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques

6.2. Dans les zones **U1a**, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

6.3. Dans les zones **U1b**, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 10 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long des voies départementales.

6.4. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.5. Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 comptée à partir de l'alignement.

Article UI7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

7.2. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 comptée à partir des limites séparatives,

Article UI8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

Article UI9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Article UI10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans toutes les zones, la hauteur des constructions est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.

10.2. Dans les zones U1a, la hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 18 m à l'acrotère.

10.3. Dans les zones UIb, la hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 m à l'acrotère.

Article UI11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- La hauteur totale des totems portant des enseignes ne peut pas excéder 25 m.
- Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antenne doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

11.5. SUR LE SUD DE LA ZONE U1a EN CONTACT AVEC LA RD118 ET L'A6 (extension de courtaboeuf sur la Plesse et giratoire du SIOM)

S'agissant d'une entrée majeure du parc de l'Atlantique, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades en vis-à-vis de la RD118 et du giratoire sera exigée quant au traitement de constructions et à leur implantation de manière à constituer un ensemble homogène qualitatif en entrée de ville.

11.6. Ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » qui devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5).

Article UI12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.3.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.
Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant)
Pour les constructions à usage industriels et pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur), s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1 place de stationnement par tranche de 80 m²
Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.3.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UI13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

13.2. Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

13.3. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

13.4. Ces dispositions (13.1, 13.2 et 13.3) ne s'appliquent pas aux secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » qui devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5). Dans ces secteurs, les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

Article UI14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UI16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UL

Caractère de la zone

La zone UL regroupe plusieurs secteurs répartis sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette et qui sont réservés exclusivement aux équipements. Certains d'entre eux accueillent des équipements spécifiques, notamment en matière de protection de l'environnement ou de santé.

Elle comprend 8 secteurs :

- **ULa**, situé le long de l'A10, qui est destiné à recevoir une aire d'accueil pour les gens du voyage,
- **ULb** qui correspond à des équipements publics et qui sont majoritairement situés dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette. Une partie de ce secteur qui est situé en limite du centre sportif Saint-Exupéry, le long de l'A10, reçoit une protection renforcée au titre des espaces boisés classés et est inconstructible.
- **ULf**, situé dans le hameau du Village, qui est destiné à recevoir des constructions mixtes à vocation d'équipements et d'habitat.
- **ULg** qui accueille un équipement d'enseignement secondaire privé ainsi que le centre de retraite des Lazaristes et qui est situé dans le hameau du Village.
- **ULh** qui correspond à des équipements publics situé le long de la voie communale n°2 de Saulx-les-Chartreux à Villebon-sur-Yvette.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article UL1 Occupations du sol interdites

1.2. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Le stationnement de caravane et de camping-cars.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

1.3. SONT INTERDITS dans la zone ULa, ULb, ULh :

- Les constructions à usage hôtelier.

1.4. SONT INTERDITS dans les zones ULb, ULf, ULg et ULf :

- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

1.5. SONT INTERDITS dans la zone ULh :

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.

Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

▪ **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**

Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sont autorisés dans la zone uniquement les destinations ci-dessous :

• **Dans toutes les zones :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics **et/**ou d'intérêt collectif.

• **Dans la zone ULa :**

- Les installations qui sont strictement nécessaire au fonctionnement des aires d'accueil des Gens du Voyage.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des aires d'accueil des Gens du Voyage.

• **Dans la zone ULb :**

- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Dans la zone ULb du Grand Dôme, les constructions à usage d'habitat et d'hébergement liées aux activités sportives et locaux d'activités existants
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des constructions autorisées.

• **Dans la zone ULf :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD))
- Les constructions liées à l'activité aéronautique.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des constructions autorisées.

• **Dans la zone ULg :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs liées à la fonction autorisée (enseignement)
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les opérations de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration de l'habitat existant, l'aménagement, l'extension modérée ou la reconstruction des constructions existantes à condition qu'elles soient situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des constructions autorisées.

• **Dans la zone ULh :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UL3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UL4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UL 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UL6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 1 m.

6.2. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.3. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- Soit en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives.

7.3. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m comptée à partir des limites séparatives.

Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :
- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes
- **au moins 2,50 m** lorsque la façade est aveugle.

8.3. Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article UL9 Emprise au sol des constructions

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

Article UL10 Hauteur maximale des constructions

10.1. **Dans les zones ULa, ULb, ULg et ULh**, la hauteur des constructions principales est la hauteur totale (acrotère compris) mesurée en tous points de la construction et par rapport au terrain naturel.

10.2. **Dans les zones ULa et ULh**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 m.

10.3. **Dans les zones ULb**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 20 m.

10.4. **Dans la zone ULg**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 13 m.

10.5. Dans la zone ULf, la hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel. La hauteur des constructions ne peut pas excéder R+3 et 13 m à l'égout du toit.

10.6. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3, 10.4 et 10.5) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article UL11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article UL12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.3.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m ² . - 2 places de stationnement au-delà de 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 10 studios étudiants
Pour les résidences des personnes âgées et EHPAD	1 place pour 10 chambres

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.3.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article UL13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons...).

13.2. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

13.4. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Article UL14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UL15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UL16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Titre 3

*Dispositions applicables
aux zones à urbaniser*

Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU est un secteur d'urbanisation future, ayant pour objectifs de protéger les dernières réserves foncières du territoire et d'ouvrir le secteur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La capacité des réseaux en périphérie de la zone n'est pas suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Article AU 1 Occupations du sol interdites

1.1. Toutes nouvelles constructions sont interdites, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Sans objet

Article AU 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Sans objet

Article AU 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toutes constructions nouvelles devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 m.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Toutes constructions nouvelles devront être implantées :
- soit en limite en cas de façade aveugle,

- soit en retrait :
 - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des vues directes,
 - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des vues indirectes.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Sans objet.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

9.1. Sans objet.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Sans objet.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Sans objet.

Article AU 12 Obligations en matière de stationnement

12.1. Sans objet.

Article AU 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Sans objet.

Article AU 14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Sans objet.

Article AU 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Sans objet.

Zone AUa

Caractère de la zone

La zone AUa est destinée à recevoir des nouvelles constructions dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sur le secteur du Rocher et au niveau du rond-point de l'Europe. Des aménagements à vocation d'habitat et d'équipements seront privilégiés sur ces secteurs. La capacité des réseaux en périphérie est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Article AUa 1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à vocation hôtelière.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de commerce.

Article AUa 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

▪ **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**

Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

▪ **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**

Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes,
- Les programmes de logements devront comporter au moins 50 % de Logements Locatifs Sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à vocation de bureaux et services compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Article AUa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Article AUa 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article AUa 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article AUa 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toutes les constructions pourront être implantées :

- à l'alignement
- en retrait d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement.

6.2. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

Article AUa 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives une marge d'isolement :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades aveugles ou des ouvertures créant des vues indirectes.

Article AUa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 4 m lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

Article AUa 9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article AUa 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions principales est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exemption des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous points de la construction par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur totale des constructions principales ne peut excéder R+3 et 13 m à l'acrotère.

10.3. La hauteur totale des constructions annexes, mesurée en tous points de ces constructions et par rapport au terrain naturel, ne peut pas excéder 3,50 m.

Article AUa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Les nouvelles constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

11.2. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.3. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.4. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.5. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

Article AUa 12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher - un local doit être aménagé et avoir les dimensions suffisantes pour accueillir les deux roues et les voitures d'enfants. - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m² par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

Article AUa 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

13.2. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.3. Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

13.4. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

Article AUa 14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article AUa 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUa 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Titre 4

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces zones se situent dans la partie Est du territoire communal.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A2, et notamment :

- Les constructions à usage de bureaux.
- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- Les établissements industriels.
- Les équipements.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à vocation forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**
Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :
 - respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
 - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
 - préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

- ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
- ✓ *La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales,*
- ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

2.2. Sous admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et au site :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires à l'activité agricole pour les exploitations d'au moins ½ Surface Minimale d'Installation (SMI).
- Les constructions à usage de commerce à la condition qu'elles constituent le complément de l'activité agricole pour un exploitant.
- Les constructions soumis à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à la condition qu'elles soient strictement liées à l'activité agricole.
- Les opérations de rénovation ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration de l'habitat existant, l'aménagement, l'extension modérée ou la reconstruction des constructions existantes à condition qu'elles soient situés dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation au titre de l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article A 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être soit raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article A 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toutes constructions doit être implantée en retrait :

- à une distance de 15 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de la RD 59,
- à une distance d'au moins 10 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de toutes les autres voies.

6.2. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.3. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 15 m comptée à partir de l'alignement.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à 8 m.

7.3. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 8 m comptée à partir des limites séparatives.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 8 m**.

8.3. Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, au faîtage, et par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 m au faîtage.

10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

11.3. LES TOITURES

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des annexes agricoles doivent être peintes d'aspects ton rouge, imitation de la couleur des tuiles vieillis.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2 et 11.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article A 12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement correspondent aux besoins des exploitations et doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des végétalisés ou paysagers.

Article A 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Sans objet

Article A 14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Article A 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article A 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone N

Caractère de la zone

La zone N correspond à des secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages.

Ce classement vise à protéger et à mettre en valeur les secteurs naturels de la commune, notamment les boisements situés sur les pentes des coteaux, les rives de l'Yvette et de la Boële, le Parc de Villebon et une partie de la zone dite de la Brêtèche.

La zone N occupe :

- le Parc du Château de Villebon et s'étend également sur une grande partie du secteur dit de la Brêtèche au Nord-est du territoire communal. Ce secteur est destiné à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel. Certaines parties du Parc de Villebon qui reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés sont inconstructibles.
- les parties boisées situées dans la partie Sud-Est de la commune. L'ensemble de ce secteur qui reçoit une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés, est inconstructibles.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Na** est situé le long des rives de l'Yvette et de la Boële notamment dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette ainsi que sur les secteurs boisés situés au Sud de la RD 188 jusqu'à l'A10. Ces secteurs sont principalement destinés à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel. Certaines parties du Parc de Villebon qui reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés sont inconstructible.
- **Nb**, situé sur le site de la Prairie. Il est destiné à accueillir des constructions légères à vocation d'équipements collectifs liées aux loisirs et à la pédagogie relative aux domaines agricoles, naturels et développement durable (type ferme pédagogique)
- **Nc**, situé sur le secteur de la Prairie de Villebon et de la Ménagerie, sur lesquels une opération de renaturation assure une revalorisation de l'ensemble du secteur. Cette zone est destinée à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément à l'article R421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015 prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1 Occupations du sol interdites

1.1. SONT INTERDITS dans les zones N, Na, Nb et Nc, les occupations non visées à l'article N2 notamment :

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage de bureaux et services.
- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées, **en dehors de celles autorisées à l'article N2.**
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes.
- Les constructions à vocation agricole, **en N, Na, et Nc**
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **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 (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles 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).
- **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 n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans la zone N, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages:**
 - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade ainsi que les aires de stationnement publiques sous réserve :
 - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
 - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
 - Les constructions à vocation forestière.
 - Les ouvrages, aménagements et installations liés aux infrastructures routières et autoroutières.

- **Dans la zone Na, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
 - Les constructions et installations strictement nécessaires aux exploitations forestières.
 - Les aménagements et améliorations d'installations ou de bâtiments dans la limite du volume existant
 - Les constructions et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages
 - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade sous réserve :
 - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
 - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
 - Les jardins familiaux
 - Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaires aux concessionnaires de réseaux
 - Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.

- **Dans la zone Nb, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
 - Les constructions légères d'équipements publics ou collectifs liées aux loisirs et à la pédagogie relative aux domaines agricoles, naturels et développement durable (type ferme pédagogique)
 - Les constructions et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages
 - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade sous réserve :
 - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
 - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
 - Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaires aux concessionnaires de réseaux
 - Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.*
-
- **Dans la zone Nc, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
 - Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaires aux concessionnaires de réseaux
 - Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.
 - Les Installations de stockage de Déchets Inertes (ISDI) selon la rubrique ICPE 2760-3 sous réserve de la remise en état du site et compatible avec la création des aménagements, installations et constructions ci-dessous. Ces aménagements seront autorisés dans le strict cadre d'une opération globale de renaturation du site, conçue en collaboration avec la commune.
 - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade sous réserve :
 - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
 - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
 - Les constructions et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du

code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article N 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être soit raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article N 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 8 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

6.2. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement **de 8 m au minimum**.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. En N et Na, la distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 8 m**.

8.3. En Nb et Nc, non réglementé

Article N 9 Emprise au sol des constructions

9.1. Dans la zone Na, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20 m² maximum par unité foncière.

9.2. Dans la zone Nb, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 100 m² maximum.

9.3. Dans la zone N et Nc, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, au faîtage.

10.2. La hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 m au faîtage, compté à partir de la cote de plancher hors d'eau définie par le PPRI (pilotis non compris).

10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

11.2. LES FACADES

En N et Na

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
 - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En Nb

- Les constructions seront conçues en matériaux naturels de manière à s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel du secteur de la Prairie. Elles auront un caractère de constructions légères.

11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement et ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - **En Nb**, les clôtures seront constituées d'éléments végétaux, éventuellement doublés de grilles et grillages. Elles devront permettre l'écoulement des eaux et respecter les dispositions applicables dans les zones inondables.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

Article N 12 Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

Article N 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

13.2. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

13.3. Dans les zones Na, des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m².

Article N 14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Article N 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article N 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Titre 5

Annexes

Annexe 1

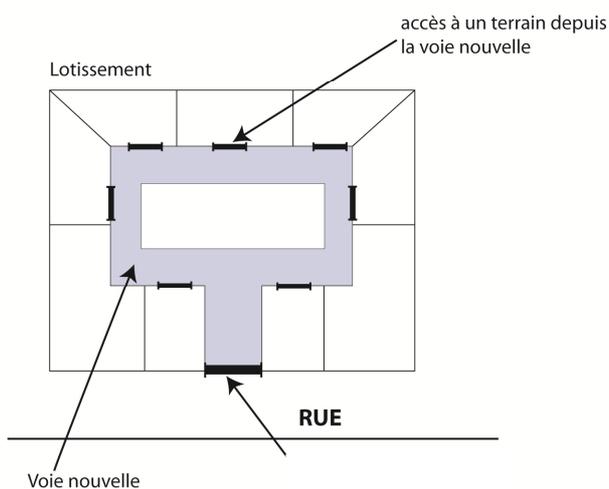
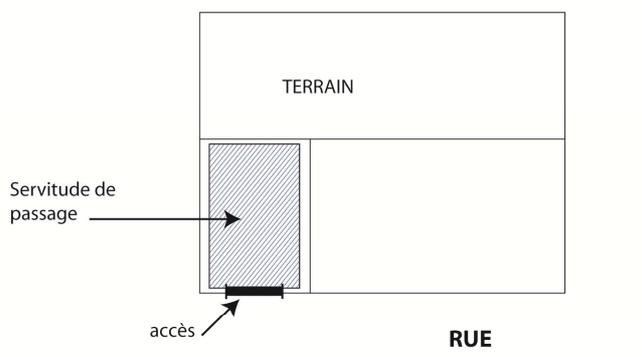
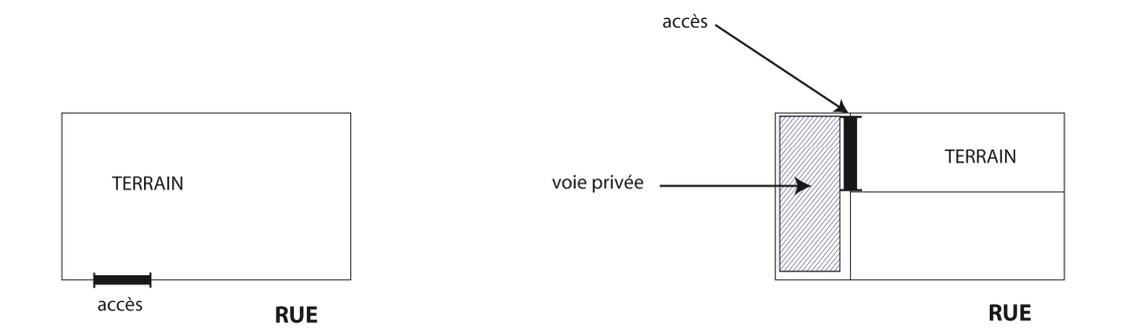
Lexique

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

ARTICLE 3 DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES



Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords servant à masquer la toiture.

Activité artisanale

Activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service à titre principal ou secondaire selon la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne.

Affouillement de sol

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

Annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Balcon

Est considéré comme un balcon, les plates-formes en encorbellement sur une façade, entourée d'une balustrade et communicant avec l'espace intérieur de la construction. Un balcon ne peut reposer sur des poteaux.

Clôture

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.
Voir également « Hauteur de clôture » dans le lexique

Commerce

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

Construction

Elle inclut les extensions, qu'elles soient réalisées au sol ou en surélévation.

Egout du toit (gouttière)

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Etablissement industriel

Etablissement ayant pour objet l'exploitation des richesses naturelles et des diverses sources d'énergie, ainsi que la transformation des matières premières (minérales, végétales, animales) en produits fabriqués.

Équipement public

Tout bien appartenant à une personne publique affecté à un service public ou d'intérêt général. Dans le présent règlement, peuvent également avoir la qualité d'équipement public, les biens appartenant à des personnes privées qui assurent une mission de service public ou d'intérêt général.

Emplacement réservé (voir Annexe n°2 du présent règlement)

Emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, hormis les débords de toit, les corniches, les balcons, les modénatures, les auvents, les marquises.

Entrepôt

Lieu servant de dépôt pour des marchandises d'une surface au moins supérieure à 500 m².

Espaces végétalisés

Les espaces végétalisés sont les espaces libres de toute construction ou de voies, ayant des qualités paysagères et plantées et assurant un rôle de percolation des eaux de surfaces.

Dans le cadre de l'application de l'article 13, le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale d'au moins 20 cm d'épaisseur,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Exhaussement de sol

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

Extension

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale, qu'il y ait ou non une communauté d'accès et de circulation intérieur.

Façade d'une construction

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage ou faîte

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
En cas de toiture monopente, on parle de faîte

Habitat individuel

Un logement individuel est un habitat qui ne comporte pas plus de deux logements.

Habitat collectif

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, en tout point de la construction jusqu' à l'acrotère, hors système de sécurité, ou bien jusqu'à l'égout du toit (hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située sous l'emprise de la construction au point médian de la construction, par tranche de 30 m de linéaire de construction.

Hauteur de clôtures (art.11)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, au point le plus haut à l'exception de poteaux et potelets, qui peuvent dépasser de 15 cm maximum la hauteur maximale définie à l'article de 11.

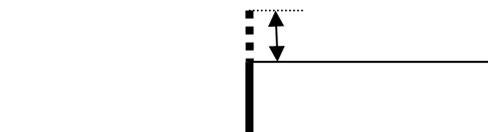
Dans le cas de terrains en pente,

- Le long des voies, elle peut être réalisée selon les deux schémas possibles suivants :



Elle est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

- En limite séparative dans le cas de forts dénivelés entre deux terrains voisins, séparés par un mur de soutènement :



Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L511-1 du Code de l'environnement).

Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du code de l'environnement)

Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.

Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du code de l'environnement)

Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Limites séparatives du terrain

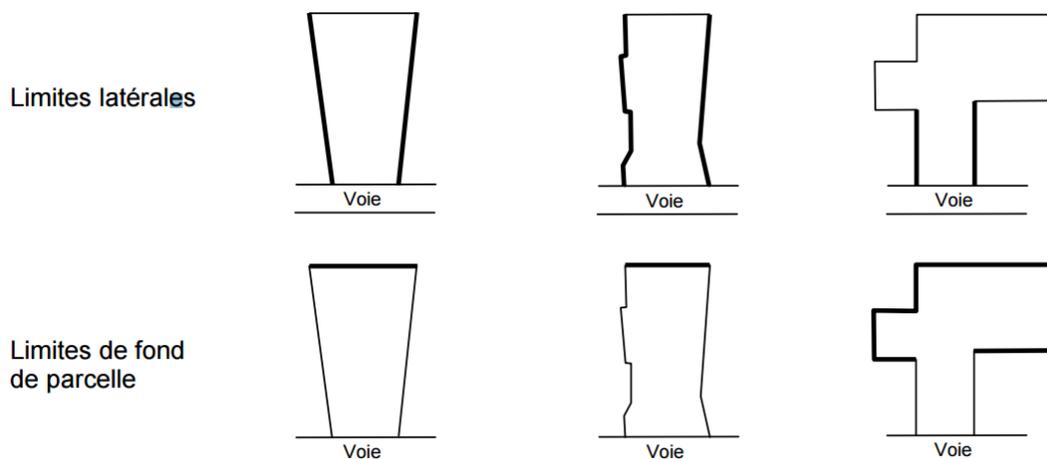
Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Micro-entreprise (cf zone UE)

Une micro entreprise doit répondre aux conditions suivantes :

- L'effectif : l'entreprise ne doit pas avoir un effectif supérieur à 10 personnes ;
- Le chiffre d'affaires annuel : les plafonds annuels sont définis chaque année

Ne peuvent constituer des micro-entreprises : les organismes sans but lucratif, les lotisseurs et agents immobiliers, les opérations de location de matériels ou biens de consommation durables, sauf lorsqu'elles représentent un caractère secondaire, les activités sur les marchés financiers (trading, devises, etc.).

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Les vues sont calculées au droit de la vue :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les loggias ;
- les terrasses prenant appuie au sol (poteaux) ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit)
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m de hauteur du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ;
- les châssis fixes translucide (tout système permettant le passage de la lumière), au travers duquel on ne voit pas distinctement.
- les balcons

Surface de plancher

La surface de plancher est définie à l'article L121 et suivants et R112 et suivants du Code de l'urbanisme.

Terrain

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain naturel – sol existant avant travaux :

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toitures

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Unité foncière

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.
Deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

Voie

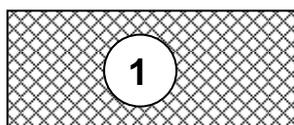
Desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Annexe 2

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro ou lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface, les parcelles concernées et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



DISPOSITIONS GENERALES

- 1- la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
- 2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan d'occupation des sols a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

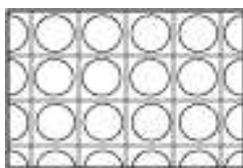
Liste des emplacements réservés

N°	Objets et localisation	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	Aménagement de parking Rue du cimetière	Commune	env. 760 m ²	AK 324-454
2	Aménagement de promenade piétonne et espace vert le long de l'Yvette Bords de l'Yvette et chemin des Foulons	Commune	env. 440 m ²	AH 177-178
3	Aménagement de voirie Rue de Las Rozas de Madrid	Commune	env. 260 m ²	AN 359-246-247-248-249-250-251-252-391-409
6	Elargissement de la voirie Rue du Grand Dôme	Commune	env. 2 070 m ²	AS 36/37
7	Elargissement de la voirie Rue des Casseaux	Commune	env. 370 m ²	AE 350-349-348-347-335-346-345-344-890a-887-889
8	Réalisation d'une opération de logement à caractère social 3 avenue du Général de gaulle	Commune	Env. 6 390 m ²	AB 570a
10	Aménagement de liaisons douces et circulations – Chemin des Ecoles	Commune	Environ 540 m ²	Parties des parcelles N°452, 661, 524, 523, 453, et 8
11	Valorisation des abords de la médiathèque	Commune	Environ 2 440 m ²	N°662 et 688
12	Rue du Baron de Nivière Aménagement espaces publics	Commune	Environ 345 m ²	N° 243 partie

Annexe 3

Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

DISPOSITIONS GENERALES

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Annexe 4

Dispositions particulières aux zones soumises au bruit des aéronefs

Le territoire de Villebon-sur-Yvette est concerné par la zone C limite du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly de 1975 (préalablement au 20 janvier 2009) (Articles L147-1 à L147-8 et R147-1 à R147-11 du Code de l'Urbanisme)

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme applicables dans les zones du PEB

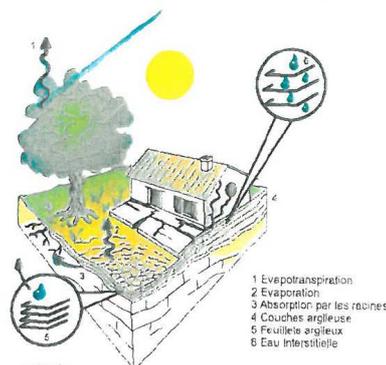
	Zone A	Zone B	Zone C (ou périmètre de l'ancienne zone C)
Constructions nouvelles (1)			
Constructions nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	autorisées		
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs, parcs résidentiels de loisirs, toute forme d'opération groupée, lotissement ou association foncière urbaine...)	non autorisées		
Equipements publics ou collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		autorisés
Opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B	non autorisées		autorisées dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées (coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur)
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes (1)	admisses lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants : réhabilitation et réaménagement urbain	non autorisées		autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (càd Orly), dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

Annexe 5

Recommandations en zones soumises à risques « retrait-gonflements »

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



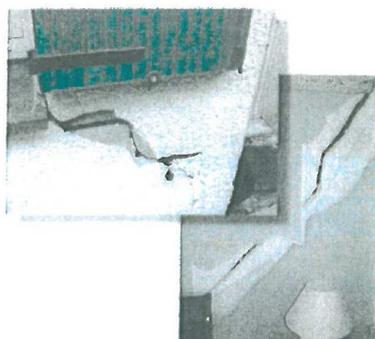
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant de tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

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 ?

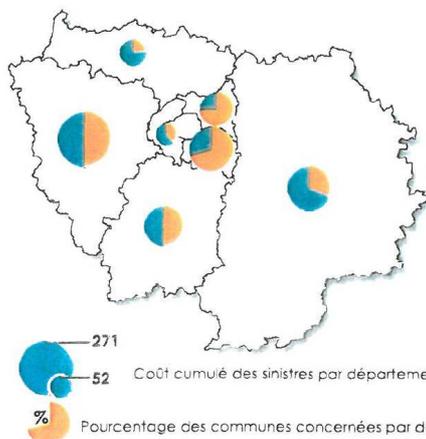
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

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.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



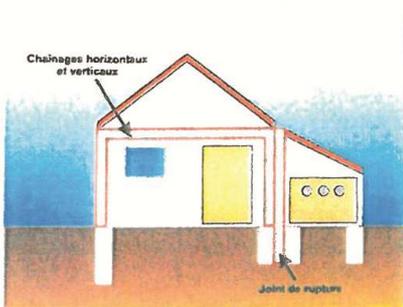
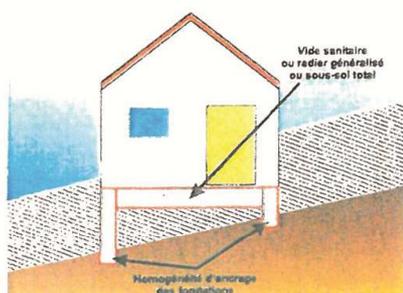
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA

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.

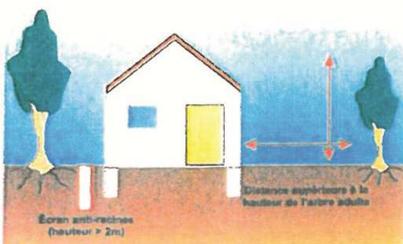
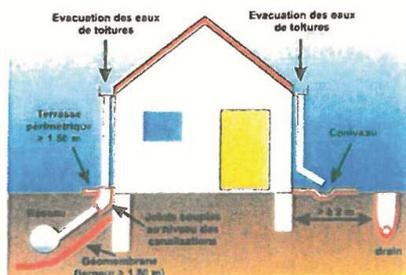
Réaliser des fondations appropriées

- 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



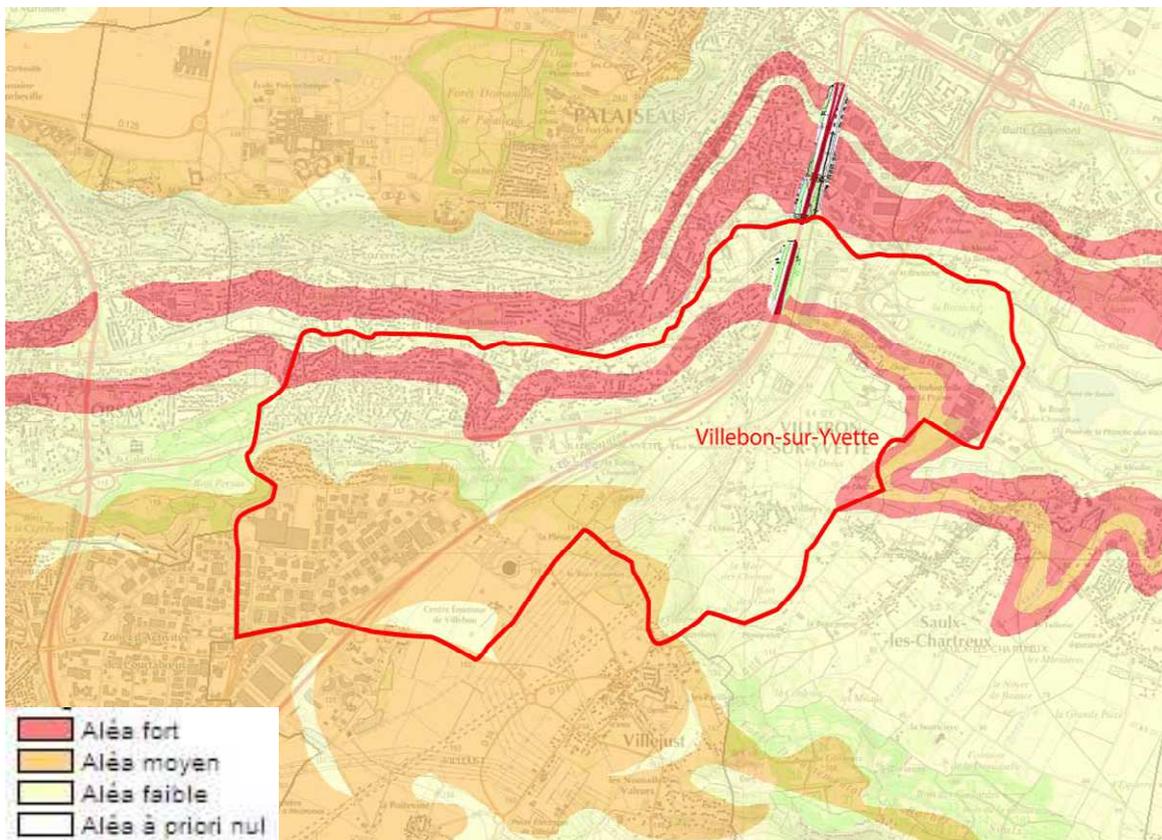
Éviter les variations localisées d'humidité

- 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 pompages 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.

Retrait et gonflement des argiles



Source : BRGM, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

Annexe 6

Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères (zones UI et AUj)

LES PRESCRIPTIONS GENERALES

CIBLES HQE

Les Maîtres d'Ouvrages s'engageront à respecter au moins les 4 cibles HQE suivantes et fourniront un mémoire précisant, au minimum, la manière dont les 4 cibles ont été prises en compte ainsi que les propositions adoptées pour les satisfaire et les respecter :

Concernant l'éco-construction :

- **Cible n° 1** : La relation harmonieuse avec l'environnement immédiat ;
Elle concerne notamment l'intégration du bâti dans le paysage, la conception et l'aménagement des espaces plantés, le droit des riverains, la gestion des eaux pluviales....
- **Cible n° 2** : Pour un chantier à faible nuisance ;
Le bon déroulement des travaux de construction ou de déconstruction : la réduction des nuisances, des risques et des diverses pollutions, la gestion des déchets, leur tri et leur élimination....

Concernant l'éco-gestion :

- **Cible n° 3** : Gestion de l'énergie ;
L'isolation, la solarisation du bâtiment, les économies d'énergie (le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, l'éclairage, l'électroménager), les énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois, géothermie), le respect de l'environnement.
- **Cible n° 4** : Gestion de l'eau ;
Aspects économiques, gestion des eaux pluviales, récupération, assainissement...

ELEMENTS DE CONCEPTION

- La conception architecturale des constructions devra affirmer le côté résolument contemporain du parc technologique.
- Les constructions seront conçues en vue d'un respect de critères énergétiques performants.
- Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes seront intégrés au bâtiment sauf cas particulier justifié.
- Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou à faible pente avec acrotères masquants.
- Le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.
- Toute enseigne doit faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non-bâti. Ce projet sera soumis à autorisation de la Ville.
- Les locaux poubelles et de tri sélectif seront, dans la mesure du possible, intégrés dans les bâtiments.

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- Les espaces extérieurs abritant les bennes sont masqués par des haies paysagées.

MATERIAUX

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'écriture architecturale (dessin de façades et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades, notamment des matériaux homogènes et de qualité.
- Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les toitures considérées comme cinquième façade doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le même soin, que les façades.
- Les couvertures apparentes, en tôle ondulée, ou en papier goudronné sont interdites.
- Les constructions seront traitées en nombre limité de matériaux et de couleurs.
- Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites.
- Les installations de CVC et de production d'énergie, tels les panneaux solaires, ou cellules photovoltaïques, seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

En conclusion, le choix et la mise en œuvre des matériaux devront permettre d'assurer à l'ensemble du projet sa réelle pérennité.

RECOMMANDATIONS ENERGETIQUES

La réduction des besoins énergétiques des constructions est une priorité encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur.

Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les bâtiments « à basse consommation » seront conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques, c'est-à-dire :

- Pour le confort thermique en hiver :
 - Réduction des surfaces de déperdition.
 - Isolation accrue du bâtiment.
 - Adapter l'orientation du bâtiment en fonction du soleil.
 - Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades.
- Pour le confort thermique en été :
 - Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur du bâtiment
 - Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'est et à l'ouest)
 - Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle.
 - Choix des revêtements de façades et de sols clairs.
 - Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage
 - Aménager des espaces verts intérieurs et extérieurs au bâtiment.

Production de l'énergie électrique à partir du rayonnement solaire photovoltaïque

- Les panneaux peuvent être posés ou intégrés aux bâtiments.
- L'énergie peut être renvoyée sur le réseau et rachetée par un fournisseur d'énergie.
- Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.
- Choisir des matériaux économes en énergie.
- Privilégier des matériaux renouvelables
- Choisir des matériaux pérennes
- Choisir des matériaux privilégiant la biodiversité
- Assurer un niveau d'éclairage adapté à la nature de l'activité

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- Préserver, autant que possible, le patrimoine végétal avant la construction, en intégrant cette contrainte dès la conception du projet.
- Valoriser les vues sur les espaces paysagers dès la conception (aménagement des cônes visuels)
- Optimiser la création d'espaces verts. Eviter la construction de parkings goudronnés et privilégier le recours à des matériaux permettant la plantation.
- Végétaliser tout ou partie des toitures terrasses, en maximisant l'épaisseur du substrat en terre végétale.
- Choisir des types d'essences appropriées au site et au climat, dans les jardins comme en toiture.
- Prendre en compte la topographie en concevant une adaptation au sol des bâtiments et des accès voiture au plus près du nivellement existant (éviter les raccordements brutaux aux franges de la parcelle de type talus).
- Privilégier une accessibilité facilitée aux bâtiments.

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- Préférer la création de la majorité des espaces verts aux franges du site.

L'implantation des immeubles projetés tiendra compte de la topographie du site. Les bâtiments s'accrocheront au sol naturel, ce qui animera l'épannelage général.

L'architecture des bâtiments sera voulue homogène, mais avec des traitements de façade différents suivant les orientations, cela afin de tenir compte de l'ensoleillement et des protections nécessaires.

Ces dispositions participeront aux cibles environnementales et qualitatives du projet.

LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. LES ESPACES PUBLICS

Les principes de traitement

Les espaces publics de l'opération sont conçus pour que les usagers œuvrent dans un cadre de vie de qualité tout en favorisant le «vivre ensemble». Ceci doit demeurer d'un coût compatible avec l'équilibre budgétaire et d'un entretien facile.

Pour ce faire quelques grands principes fondamentaux sont appliqués:

- hiérarchisation des espaces
- lisibilité des modes de déplacement
- confort et sécurité des usagers

Il faut y ajouter le désir de l'opérateur de s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale.

La gestion des eaux pluviales

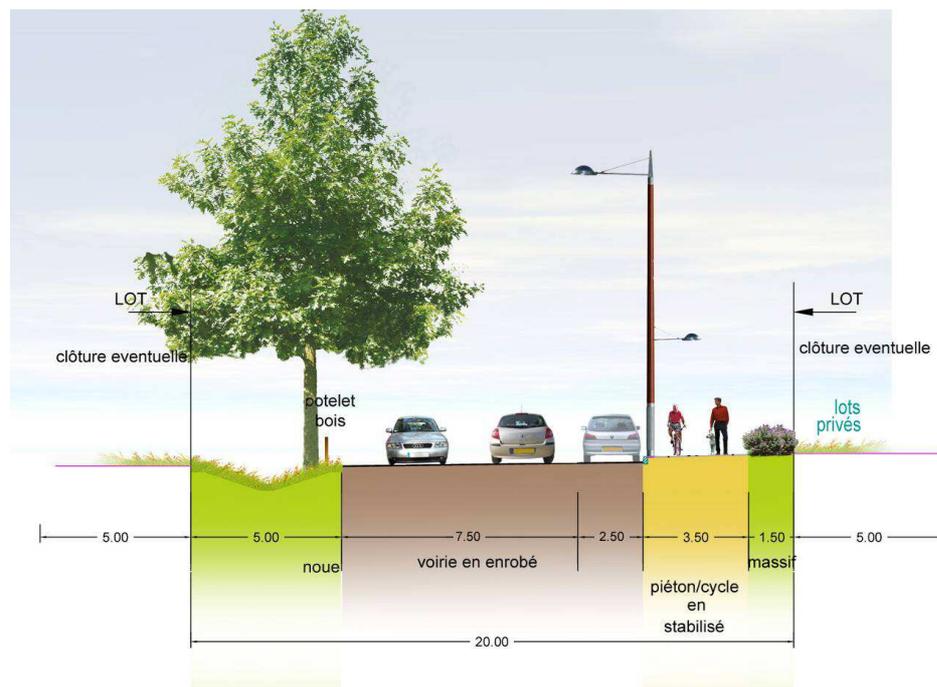
Les espaces publics prennent en charge leurs eaux d'assainissement pluvial conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Yvette. C'est ainsi qu'il est prévu des noues collectrices le long des voies avec des bassins de rétention.

Les déplacements et circulations

Sur les voies publiques, les circulations piétons et PMR seront individualisées et nettement identifiables.

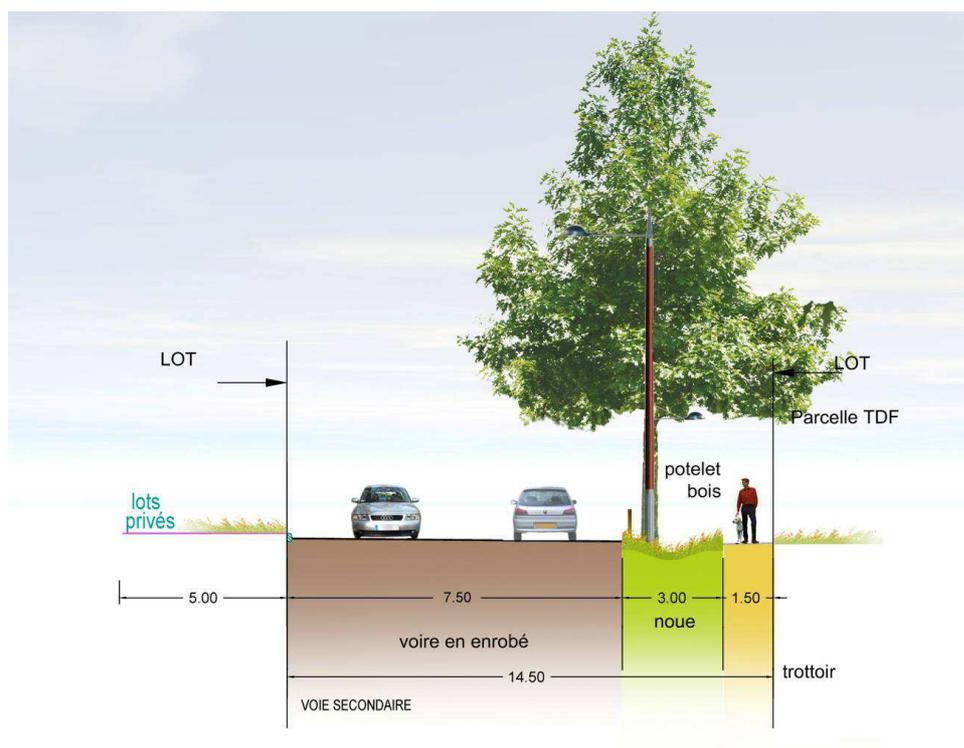
Les coupes de principe des principales voies sont les suivantes :

Les voies structurantes



Exemple de traitement des voies structurantes

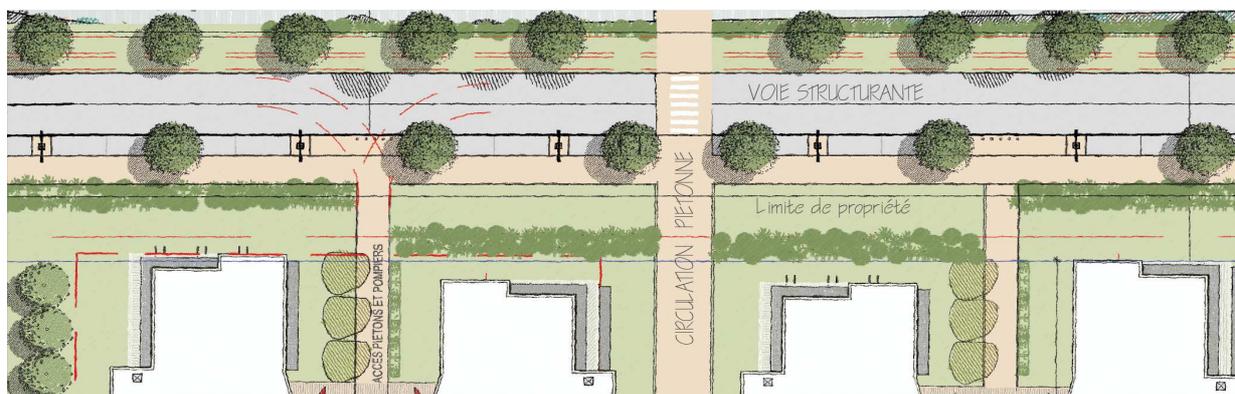
Les voies secondaires



Exemple de traitement des voiries secondaires

Les accès aux parcelles

Afin de limiter les franchissements et la segmentation des circulations piétonnes, pistes cyclables et noues qui diminueraient son impact paysager, les accès véhicules seront regroupés afin de mener aux aires de stationnement en partie arrière des parcelles.



Principe d'accès des parcelles sur voie structurante et alignement des pignons

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- Les points d'accès au secteur commerces / restaurants seront limités en nombre, en accord avec l'aménageur.
- Les accès véhicules légers seront différenciés des accès livraison.

Pour une meilleure lisibilité des accès et dans le but de faciliter la circulation des véhicules, un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public est imposé au niveau de l'entrée. Il est souhaitable de créer un accès piéton de petite dimension, en plus de l'accès véhicule.

LES MATERIAUX UTILISES

Les revêtements de chaussée

Les voies réservées aux véhicules motorisés sont en enrobés bitumineux. Les traversées réservées aux piétons et aux deux roues se font sous forme de plateaux traversiers en béton, imprimé coloré.

Les pistes cyclables

Les pistes cyclables exclusives aux vélos sont en grave émulsion calcaire quand elles sont seules. Quand la piste cyclable est associée à un trottoir piétons, elle est en enrobé grenailé.

Les trottoirs

Les voies piétonnes en trottoirs sont en sol stabilisé, à la chaux ou avec tout autre produit.

Le mobilier

Le concept retenu est celui proposé par la société Aubrilam composé de mâts d'éclairage et de mobilier urbain en bois (Embase en acier galvanisé thermo-laqué et fûts supérieurs en bois lamellés de teinte acajou).

La gamme de produits de la société Eclatec est une variante possible.



Exemples d'éclairage et de mobilier urbain
« Aubrilam »

Ci-dessous, un exemple de « range-vélos » - gamme Aubrilam (à gauche) ou similaire (à droite)



LA GESTION DES DECHETS

Chaque lot disposera, au minimum, de 2 conteneurs de 660 litres pour le stockage des déchets courants et tri sélectif de papiers.

Leur entreposage se fera dans des locaux intégrés aux bâtiments ou dans des espaces réservés à cet effet et en tout état de cause, à proximité immédiate du circuit de ramassage de la société chargée de la collecte.

Ces aires de stockage seront impérativement traitées de manière à n'entraîner aucune gêne que ce soit, visuelle, olfactive, sonore, etc... Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

La sortie et la rentrée des conteneurs devront être effectuées de telle sorte que ceux-ci ne demeurent pas sur la voie publique pendant la journée et les week-ends ou les jours fériés.

En outre, il sera mis à disposition des utilisateurs du Parc de l'Atlantique 2 points de collecte (1 par secteur) destinés à entreposer les équipements électriques / électroniques ainsi que les matériels bois (mobilier de bureau par exemple). Ces points de collecte seront susceptibles d'évolution au fil du temps et des nécessités de tri et collecte des déchets. Chaque utilisateur aura à charge l'entreposage de ses déchets puis le transport, par ses propres moyens, jusqu'à ces aires de collecte collective où le ramassage sera effectué par les entreprises spécialisées pour recyclage.

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

Les aires de traitement des déchets de chaque lot de la zone commerciale pourront être extérieures mais ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

LA DESSERTE DES RESEAUX

Le descriptif des réseaux est complété par le Cahier des Limites de Prestations Techniques joint, définissant les prestations à la charge de l'aménageur constitué par le domaine public actuel et futur (limité aux emprises des voies) et à la charge du preneur de lot constitué par le domaine privé.

Assainissement Eaux Usées

Le réseau d'assainissement créé sera séparatif. Il desservira le parc d'activités sous les voies nouvelles.

Le réseau d'eaux usées sera majoritairement gravitaire créé sous les voies nouvelles. Un regard de branchement sera prévu par lot en limite de lot afin de marquer la limite domaine publique/privée.

Les canalisations eaux usées seront en PVC de diamètre \varnothing 200 mm. Des regards de visites \varnothing 1000 seront positionnés tous les 50 m environ.

Assainissement Eaux Pluviales

Les espaces publics prennent en charge leurs eaux d'assainissement pluvial conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Yvette.

Les eaux pluviales du domaine public seront collectées par un réseau de noues de faible profondeur le long des voies. Un bassin de rétention sera créé en compléments sur le terrain A.

Conformément aux prescriptions du Syndicat d'Aménagement Hydraulique de la Vallée De l'Yvette, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les réseaux d'eaux pluviales publics. Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées selon les prescriptions en vigueur.

Au sein des lots privés, il sera privilégié la rétention/infiltration par des techniques alternatives en surfaces type noue, bassin à ciel ouvert ou chaussée réservoir

Attention, les rejets à débit régulé dans le domaine public seront réalisés dans les noues publiques créées. Des boîtes de branchement seront implantées à faible profondeur de rejet.

Eau potable – Défense Incendie

La desserte en eau potable du parc d'activités sera assurée sous les voiries nouvelles par un réseau de canalisation PEHD raccordé au réseau existant.

Chaque lot sera desservi par un branchement sur ce réseau.

La défense incendie sera assurée à partir de poteaux ou bornes incendies réparties sur le parc d'Activités en conformité avec la réglementation. Ces dispositifs pourront être complétés par une défense incendie propre au lot (y compris poteau incendie et toutes sujétions de renforcement du réseau public nécessitées par la nature de l'activité du lot, au regard de la réglementation du SDIS).

Electricité MT - BT

La desserte en électricité sera assurée sur le parc d'activité par la création de réseau Moyenne Tension en coupure d'artère en 240² AL sur le réseau existant et de postes transformateurs.

Ces postes seront implantés en limite domaine publique/privée dans une enveloppe préfabriquée.

Pour tous les besoins de puissance supérieurs à la puissance de couverture souscrite par l'aménageur (0,09 KVA/m²) le preneur de lot devra se rapprocher de l'aménageur et EDF et prendre en charge les éventuels renforcements de réseau électrique nécessaire par la nature de l'activité.

Tous les postes transformateurs privatifs devront être intégrés aux bâtiments.

Gaz

La zone sera desservie par une conduite de gaz sous la voie nouvelle par extension du réseau existant. Chaque lot sera desservi à partir du réseau créé.

Téléphone

Le parc d'activités sera desservi par des réseaux de télécommunication sous les voies nouvelles à partir des réseaux existants. Ce réseau sera composé de génie civil (fourreaux ø 80 et ø 45, de chambres de tirage (L3T à L0T)) et de sous répartiteur installé jusqu'en limite de lot.

La structure du réseau de génie civil permettra de desservir le parc d'activités en fibre optique avec double parcours afin de souscrire à des lignes sécurisées.

1. LES ESPACES PRIVÉS

Emplacement des constructions dans les parcelles

Autant que possible, les bâtiments s'implanteront dans le paysage sans en dénaturer le relief ou la topographie. En cas de nécessité, les terrasses sont permises si elles comportent des murs de soutènement. Les talus importants en bordure de voirie sont à éviter.

A l'exception du secteur commercial, une implantation en peigne est privilégiée le long de la voie structurante afin de permettre des vues traversantes. Un alignement des façades pignons, selon le recul imposé au PLU est à favoriser

Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

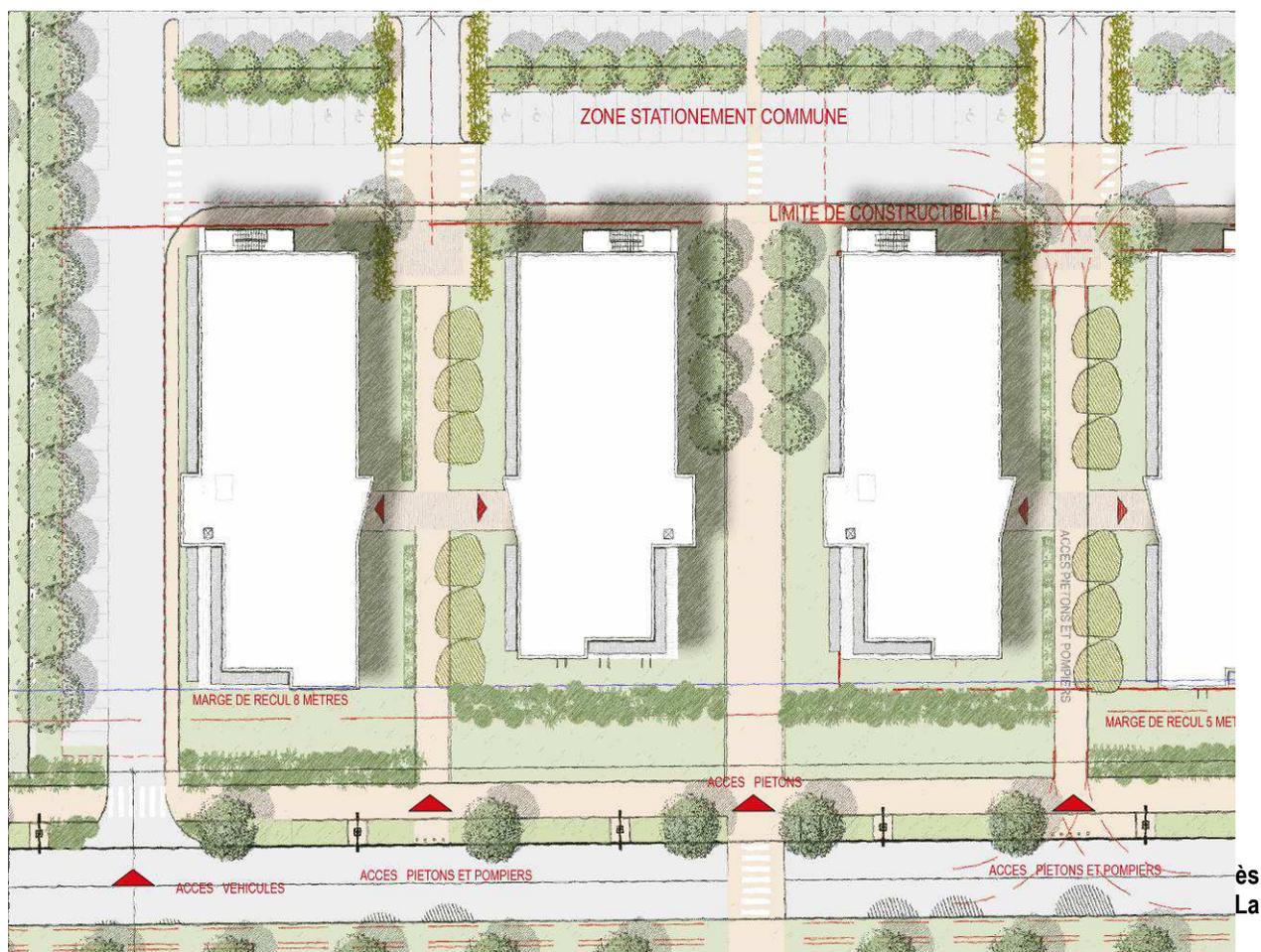
Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin.

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement aux voies d'accès périphériques du site dégageant ainsi un espace central dédié au stationnement, paysagé, et ainsi masqué par rapport aux autres pôles de la zone.

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

La distance entre 2 bâtiments sera au moins égale à 6.00 mètres.



Dans le cadre de réalisation pour un seul utilisateur, une entrée dédiée pourra être mise en place.

Compte tenu du caractère « ouvert » et accessible de ces espaces communs, des clôtures ne sont pas souhaitables.

Un alignement de haies arbustives basses sera implanté en limite des voies publiques afin de différencier les espaces publics / privés.

Les traitements paysagés et mobilier urbain devront être conformes et en cohérence avec le traitement des espaces publics.



Volumétrie et hauteurs des constructions

L'architecture des constructions sera simple et avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquée par les acrotères.
Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices, mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués.
Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.

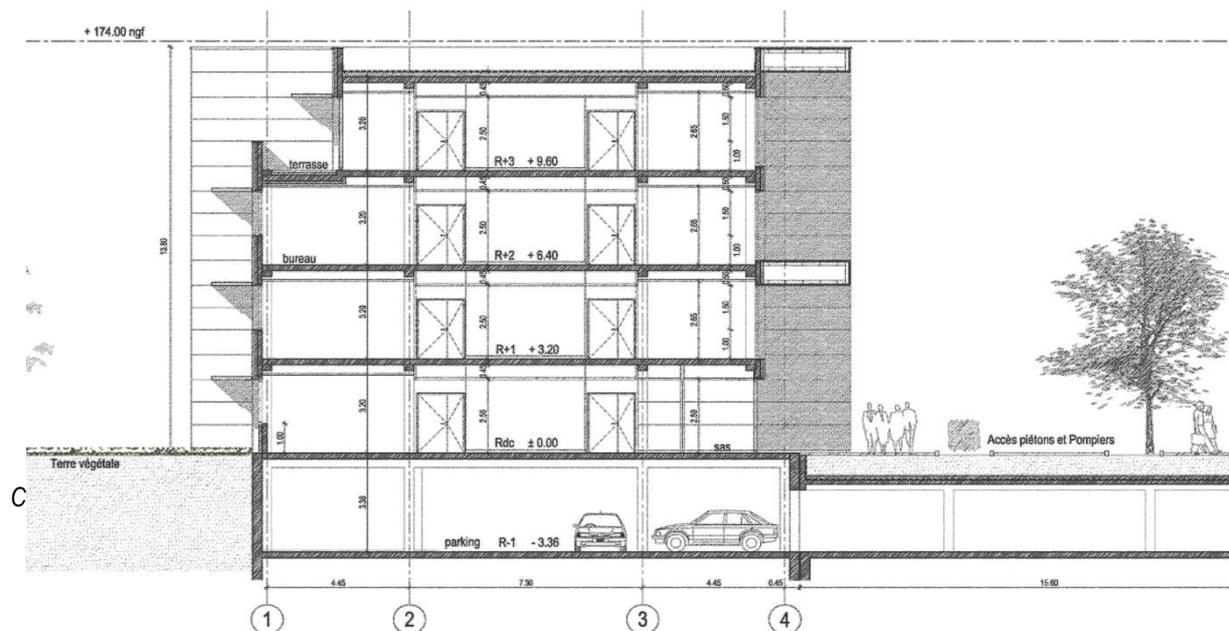


Principe d'épannelage des bâtiments de bureaux le long de la voie structurante

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- Les volumes resteront sobres, les divers bâtiments seront traités dans une harmonie d'ensemble.
- Des auvents participeront à l'insertion du bâtiment.

Les acrotères seront de hauteur suffisante pour masquer les pentes de couvertures s'il y en a.



Saillies en toiture et édicules techniques

Les édicules techniques en toiture seront en retrait par rapport aux façades, voire mieux, masqués par les relevés d'acrotères. En cas d'impossibilité de faire visuellement disparaître ces édicules, un traitement des étages supérieurs sous forme d'attique sera favorisé.



Vêtire – Bardages – Revêtements de façades:

Les bâtiments à destination tertiaire pourront être revêtus de :

- panneaux plans de fibres minérales ou feuilletés, compactées teintés dans la masse ou en surface, fixés sur ossatures bois ou acier galvanisé,
- Revêtements bois stabilisé ou naturel à la condition toutefois que les cahiers des charges obligent à un traitement des surfaces tous les deux ans au maximum.
- Murs rideaux
- Cassettes métalliques traitées par prélaquage, teinte dans la gamme RAL,

- Revêtements agrafés naturels tels que terre cuite, pierre,
- Enduits projetés grattés, s'ils sont positionnés judicieusement (pas en pied de bâtiment compte tenu des rejaillissements ou sur un niveau rez de chaussée compte tenu des dégradations qu'il aura à subir et des mauvaises reprises qui pourront y être apportées)
- Murs végétalisés à la condition qu'ils ne soient pas sur la totalité d'une façade,

En complément aux matériaux cités, les bâtiments à usage commerciaux ou d'activités, pourront également être revêtus d'un bardage métallique.

Les paraboles, antennes de tous types sont interdits en façades.

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- L'ensemble du secteur commercial sera traité selon une unité architecturale. Les volumes seront redécoupés afin de minimiser le volume des bâtiments commerciaux, et participeront à la création de l'identité de chaque cellule.
- Une base de ton clair (couleur crème) mettra en valeur des séquences végétales, des panneaux bois et des bandeaux horizontaux gris anthracite. Des teintes vives pourront animer l'ensemble.

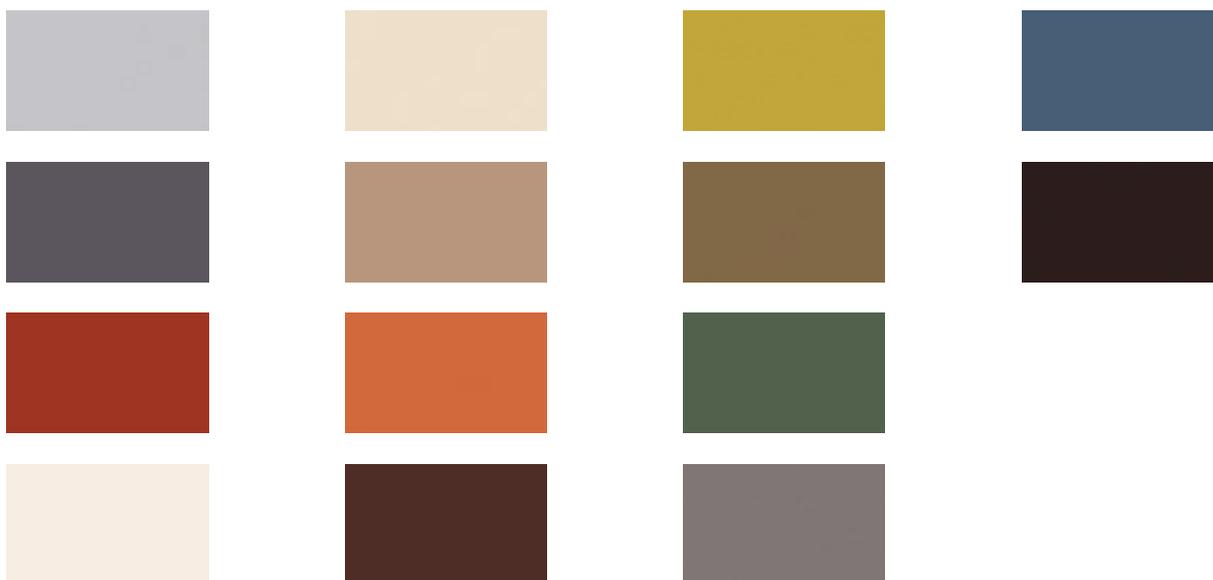
Teintes, aspect, matériaux :

L'utilisation de différentes couleurs sera permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Les couleurs sont choisies parmi une palette de référence.

Les teintes vives ne sont, par principe, pas proscrites.

En revanche, toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinées à être couverts (tels carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) sont proscrits.

Exemple de gamme de coloris de façade acceptés (*base Eternit gamme Pictura*)



Murs et Façades végétalisés:

Des murs ou façades végétalisés pourront habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique. Les traitements «non maîtrisés», volontaires ou non, ne sont pas permis.

Ci-dessous, quelques exemples de façades végétalisées admises et non admises.





Façades végétalisées non admises

La sélection des variétés de végétaux sera adaptée aux orientations ainsi qu'aux conditions de température présentes (emplacement ombragé ou plein soleil, climat local, période de gel,...).

Si le projet inclut des zones de végétalisation en extension, des plantes spécifiquement adaptées sont installées afin de recouvrir rapidement cette surface non plantée (plantes grimpantes et/ou retombantes).

Menuiseries extérieures:

Les menuiseries PVC sont proscrites. La préférence sera donnée à des menuiseries en aluminium ou en acier thermolaqué.

Les menuiseries bois sont acceptées si elles sont peintes sur leurs faces extérieures ou mixte bois/alu avec parements alu, teintes RAL, sur leurs faces extérieures.

Seul, dans le cas de façades à parements bois les menuiseries pourront rester en bois naturel traité.

Dispositifs de protections solaires

Dans la perspective d'une optimisation de la consommation énergétique et conformément aux principes de la construction bioclimatique, il est recommandé de mettre en œuvre, sur les façades les plus exposées, des systèmes de protections solaires.

Ceux-ci pourront être constitués de brise-soleils horizontaux, verticaux ou encore de type maille.

Les matériaux qui pourront être utilisés seront aussi divers que :

- Aluminium ou acier
- Bois
- Verre, verres colorés
- Maille de métal déployé ou cuivre, etc...

Ci-dessous, quelques exemples de protections solaires :



Soubassement:

Afin de limiter les éventuels effets de masse, les niveaux Rez de Chaussée peuvent être traités comme un soubassement ou être très vitrés.

En cas de soubassement, les parois peuvent être en béton naturel gris ou lasuré ou en béton blanc.

Descentes EP:

Les descentes d'eau pluviale sont incluses dans le bâtiment. Aucune descente apparente n'est admise, y compris pour les ouvrages annexes ou auvents. Des trop-pleins de chéneaux sont autorisés.

Auvents:

Les auvents sont autorisés.

Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- Les auvents participeront autant à l'esthétique des bâtiments qu'à la protection des façades principales des commerces et restaurants pour les piétons.

Signalétique rapprochée (sur bâtiment) :

Une numérotation des bâtiments, commune à l'ensemble du Parc de l'Atlantique pourra être adoptée. Elle fera l'objet d'une étude globale.

Les numéros seront positionnés en pignon des bâtiments en « peigne » et en tout état de cause sur les façades parallèles aux voies de circulation.

Un emplacement de 1.50x1.50 m sera réservé sur les façades, dont l'axe horizontal se situera à 3.00 mètres du sol.

Ouvrages annexes:

Les ouvrages annexes et équipements, situés en dehors du volume du bâtiment ne sont pas permis.

Les paraboles, antennes de tous types sont interdits en façades et ne doivent, en aucun cas, être perceptibles depuis les voies, quelles qu'elles soient.

Murets d'entrée de lots :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies du Parc, les entrées de lots en limite des parcelles seront identiques à toutes les opérations.

Le long des voies publiques, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes seront obligatoirement installés sur un muret « d'entrée de lot » dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Mur en maçonnerie, d'une hauteur de 1.90 mètres, revêtu d'un carrelage de marque Caesar, référence « E.motions » Wall, teinte Urban Grey. Chaque « ensemble mur » comportera deux types d'accès. Un passage piéton équipé ou non d'un portillon ainsi qu'un passage de plus grande largeur, équipé ou non d'un portail métallique coulissant pour accès véhicules ou non, selon cas,

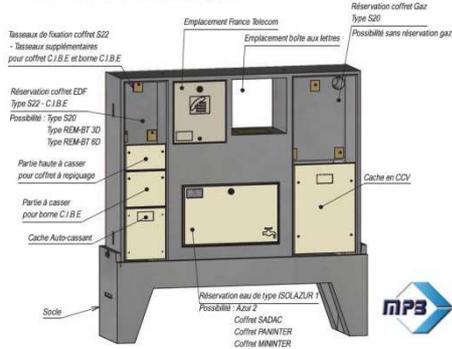
Référence Caesar « E.motions » Wall, teinte Urban Grey



Murs techniques

Des ensembles coffrets techniques préfabriqués, de type «Mistral» MBP, ou similaire seront intégrés dans des réservations faites dans les murs maçonnés.

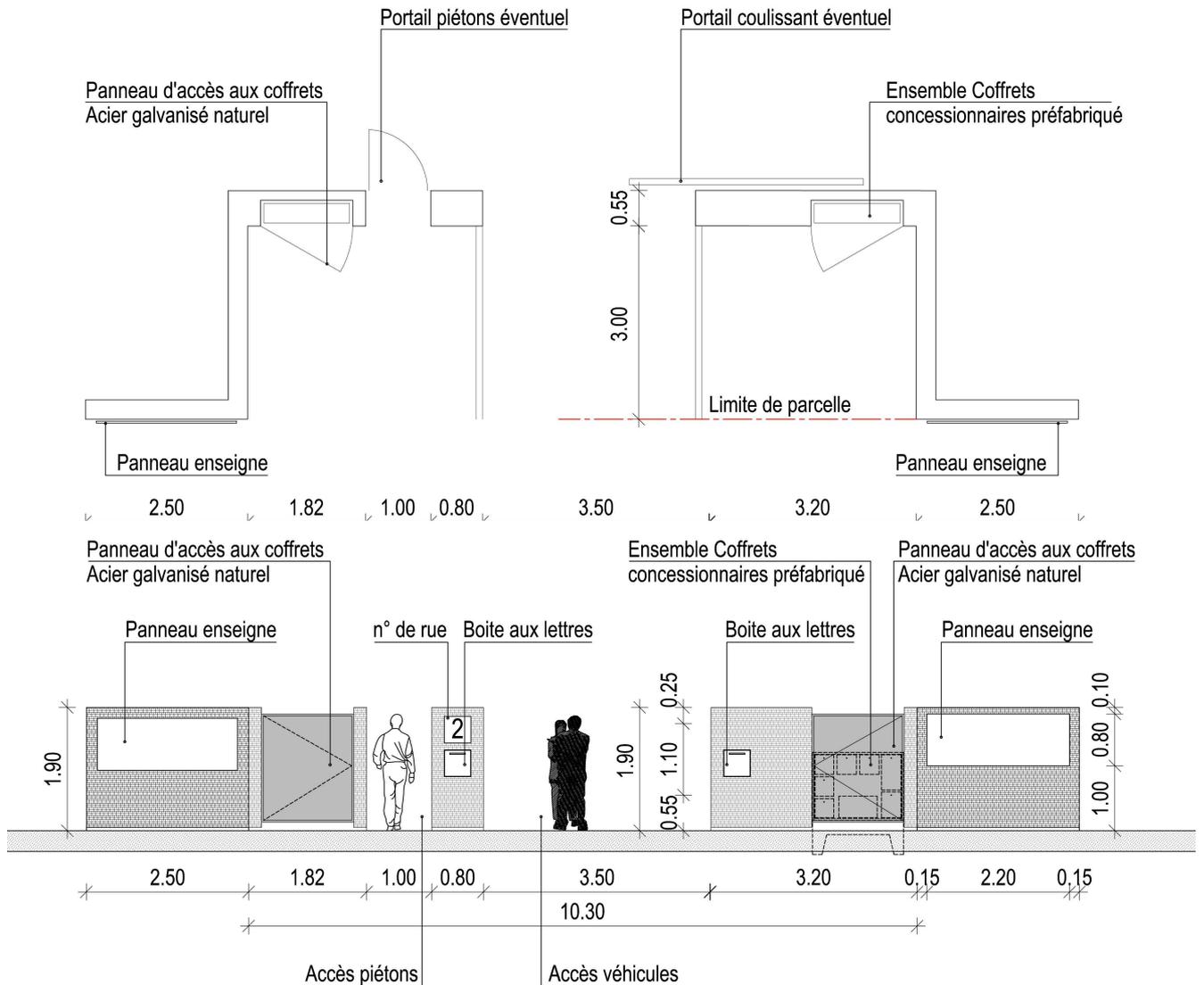
LE MUR TECHNIQUE



Ces ensembles coffrets seront ensuite habillés d'une porte technique, en acier galvanisé naturel, dont seul l'accès sera possible aux services concessionnaires depuis l'espace public.

Dimensions :

Les acquéreurs seront tenus de respecter les alignements, retraits et dimensions indiqués sur les schémas ci-dessous,



Les accès piétons et véhicules pourront être équipés de fermetures. Dans ce cas, elles seront réalisées en structure métallique à barreaudages verticaux.

Boîtes aux lettres :

Elles seront encastrées dans le mur technique d'entrée de lots si elle est unique. (à destination d'une seul lot et utilisateur).

La couleur des boîtes aux lettres sera dans la gamme RAL, dans un gris identique à celui utilisé pour les portes des coffrets concessionnaires. Le modèle sera impérativement carré et à encastrer.

Dans le cas de plusieurs utilisateurs, l'ensemble boîte aux lettres sera impérativement installé à l'intérieur de la construction, de préférence à proximité du hall d'accès.

Clôtures et limites séparatives

Sauf exception liée à un domaine d'activité spécifique, les clôtures sont interdites.

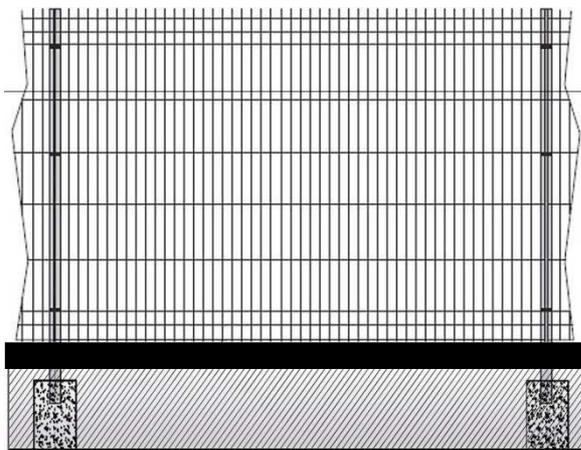
Pour une différenciation entre les espaces publics et espaces privés, il sera privilégié un traitement des limites de parcelles homogène et de qualité.

Il est donc imposé une obligation de haies de végétaux le long des voies publiques pour chaque parcelle.

Les limites séparatives entre parcelles, incluses dans les cours communes, ne seront pas traitées.

En cas de nécessité imposée par le domaine d'activités de l'utilisateur, la clôture sera en treillis soudés (hauteur maxi. 1.50 mètres), de teinte acier galvanisé, fixées sur des montants piqués au sol, sans mur bahut et implantées en limite du domaine public. Elle devra être impérativement doublée d'une haie végétale pour afin d'en limiter son impact visuel. Les clôtures bois ne sont pas autorisées.

Les clôtures dont la partie supérieure forme un effet de marches sont interdites.

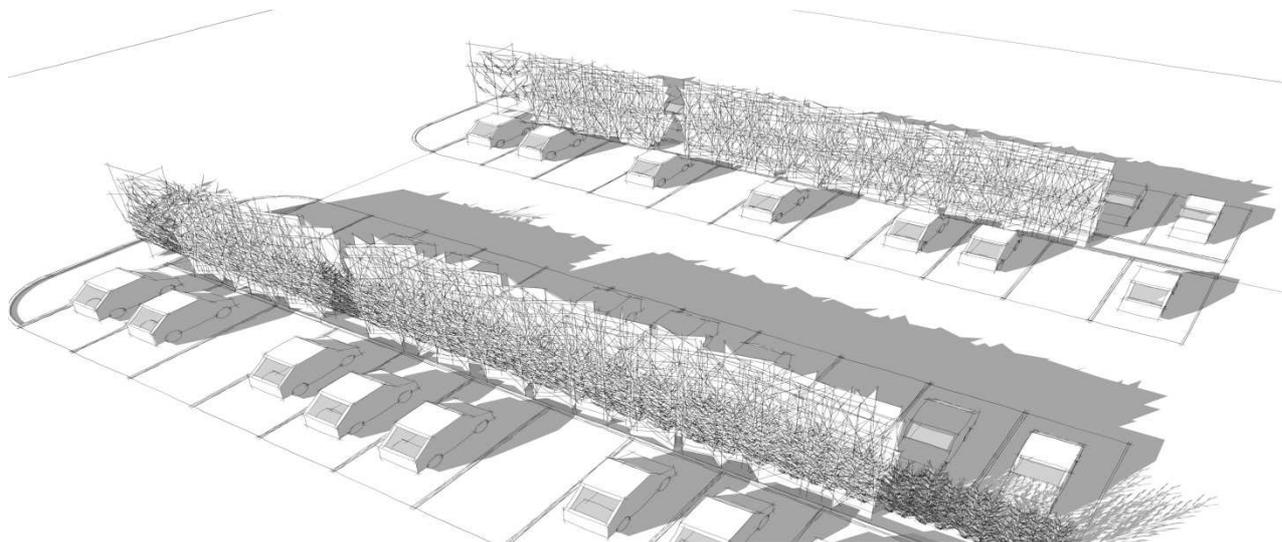


AIRES DE STATIONNEMENT

Les parkings extérieurs seront conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Les enrobés rouge ne sont pas autorisés.



Accompagnement obligatoire des places de stationnement sous sa forme arbustive, il faut compter une densité de haie suffisante pour masquer à la vue les superficies trop étendues de stationnement.

L'ensemble du parking devra être structuré et cadré. La présence de ces haies requalifiera les parcs de stationnement, et rendra lisibles les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues sera d'une largeur minimum de 1,50 m, pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Stationnement 2 roues

Les abris pour les 2 roues ne sont pas souhaités. La préférence ira au choix de supports ou piétements spécifiques identique au mobilier des espaces publics (Aubrilm ou Eclatec)

ECLAIRAGE ET MOBILIER URBAIN

La lecture de nuit offre une vision alternative qui peut magnifier les bâtiments. Cependant, les éclairages n'ont aucun caractère obligatoire. Les recommandations ci-après sont donc applicables uniquement qu'en cas de réalisation.

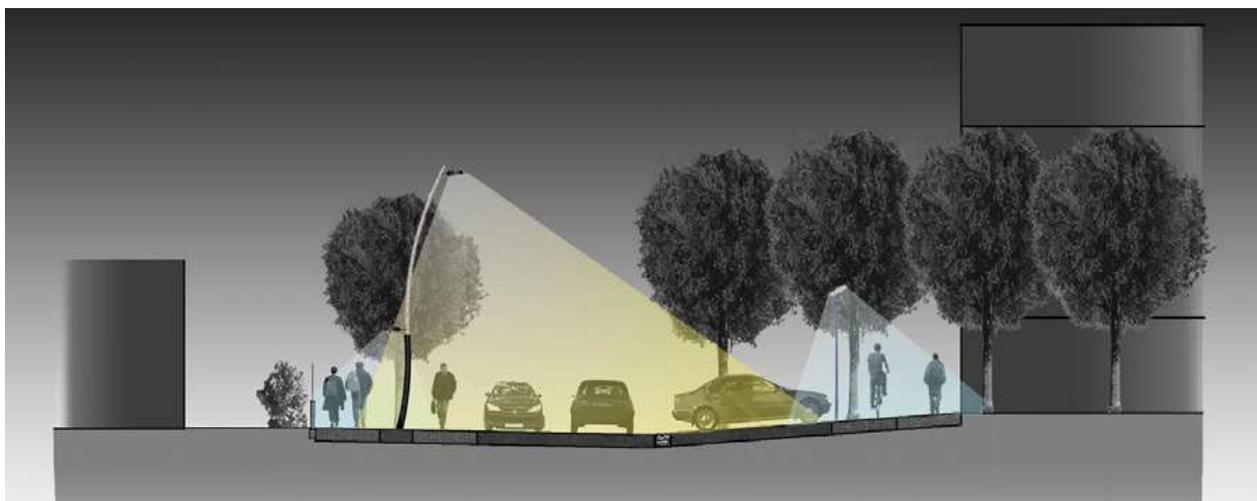
Dans un souci d'homogénéité, les constructeurs utiliseront les mêmes gammes pour les aménagements extérieurs de leurs projets que celles retenues pour les espaces collectifs ; Aubrilam ou gamme analogue de la société Eclatec.

ÉCLAIRAGE DES PARKINGS ET CHEMINEMENTS PIÉTONS

Dispositifs d'éclairage possibles: balisage par des bornes d'éclairage, encastresments de leds au sol, etc...

Les éclairages type « boule » seront proscrits.

Les mâts porteurs de systèmes privilégiant d'une part l'éclairage des cheminements piétons ainsi que les zones de circulations automobile seront favorisés.



SIGNALÉTIQUE - ENSEIGNE

Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au 1/4 de la hauteur du bâtiment et inférieure au 1/3 de la hauteur du bâtiment pour les commerces), et s'interdire tout débord de façade.

Toute installation d'enseigne sur façade ou sur totem devra faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non-bâti, qui sera soumis à autorisation de la Ville.

Les enseignes sur muret seront limitées à une par entreprise.

GESTION DES DÉCHETS

Comme indiqué précédemment, chaque lot disposera, au minimum, de 2 conteneurs de 660 litres pour le stockage des déchets courants et tri sélectif de papiers.

Leur entreposage, en attente de ramassage par la société chargée de la collecte, sera réalisé en extérieur, dans des espaces réservés à cet effet et en tout état de cause, à l'abri des regards depuis les espaces publics.

La sortie et la rentrée des conteneurs devront être effectuées de telle sorte que ceux-ci ne demeurent pas sur la voie publique pendant la journée et les week-ends ou les jours fériés.

Compte tenu du circuit de collecte par les aires de stationnement situées dans la bande de 76 mètres longeant l'autoroute A10, mais également dans tous les autres cas de figure, un espace semi clos est à intégrer dans les aires de stationnement.

Cet espace occupera l'emprise d'une place de stationnement (2,40m x 5,00m) et sera réalisé selon le schéma ci-dessous :

- Murs de maçonnerie de 1,70m de hauteur sur les 2 faces latérales avec 1 retour de 0,85m sur la face avant. Mur de maçonnerie, hauteur 2,20m en fond avec retours latéraux de 1,20m. Enduit projeté gratté de couleur gris cendre.

- Habillage supérieur par une maille caillebotis 5cm x 5cm, en acier galvanisé, fixée sur une structure métallique de même matériau. L'ensemble sera laissé naturel. La maille caillebotis pourra éventuellement servir de support à une végétalisation grimpante.

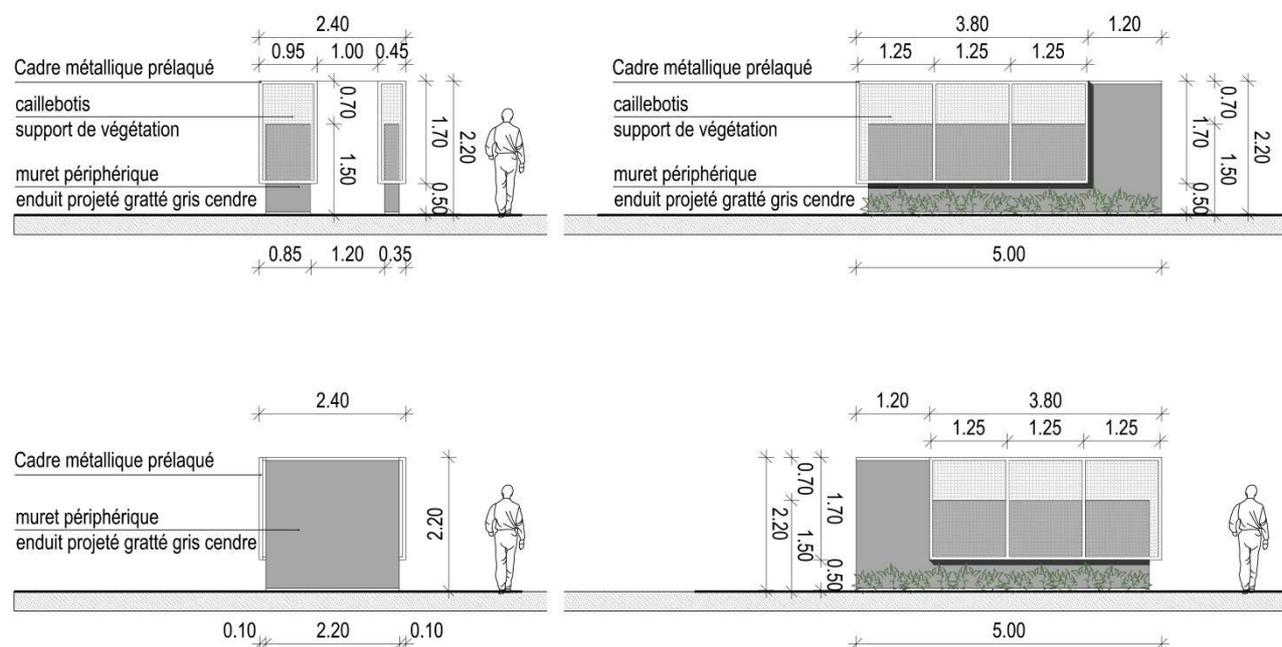


Schéma de principe de l'aire de stockage des déchets sur aire de stationnement

En cas d'impossibilité justifiée par la configuration du site ou impactant le nombre de places de stationnement imposé par la réglementation, il sera permis de réaliser cet espace adossé au muret de d'entrée de lot. Toutefois, dans ce cas, il est imposé de réaliser une forme de couverture, sur la base du caillebotis vertical, support d'une végétalisation rampante, ceci afin de masquer les containers à la vue des utilisateurs situés dans les étages des bâtiments créés. Les éventuels déchets spécifiquement liés à l'activité des utilisateurs devront être évacués par des entreprises spécialisées.

LES ESPACES VÉGÉTALISÉS DANS LES LOTS

Les espaces végétalisés dans les lots sont laissés à la libre conception des aménageurs. Néanmoins ils répondront aux mêmes exigences que les espaces plantés publics.

Les arbres existants sur chaque parcelle feront l'objet d'une attention particulière pour être conservés.

Par ailleurs tout terrain travaillé ou remué sera systématiquement revégétalisé.

Les dénivelés

Les différences de niveau supérieures à 40 cm seront traitées par des murs de soutènement venant souligner et enrichir le parti architectural des constructions. C'est pourquoi la définition du traitement précis des espaces extérieurs, exprimée par plans, élévations, coupes, simulations..., est indispensable lors de la dépose du permis de construire, pour apprécier de l'harmonie créée par l'architecte entre les bâtiments et les murs de soutènement issus des modifications du terrain originel induites par la présence dudit bâtiment.

Les allées dans les espaces plantés

Les allées dans les espaces plantés auront un aspect de sols stabilisé. Les éventuels aménagements liés, confortements, marches....seront en bois.

L'apport d'eau complémentaire

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir à recevoir d'apport d'eau complémentaire. Néanmoins l'irrigation pourra être installée à titre temporaire pour les deux premières années après la plantation des végétaux afin d'assurer une bonne reprise. Elle sera assurée par un réseau localisé du type goutte à goutte.

Terre végétale, amendements et engrais

L'apport de terre végétale extérieure au site est interdit. Si besoin est, les sols seront amendés et fertilisés. Pour les amendements, l'apport de matière organique se fera sous forme de compost de déchets végétaux broyés et fermentés, qu'il soit issu d'usines de compostage, de rafles de raisins, de débris de sons, de déchets de tourteaux... Ils satisferont aux normes en vigueur.

Les engrais sont des engrais organiques ou organo-minéraux à azote d'origine organique sans nitrate ni chlorure et provenant de débris organiques comme la corne torréfiée moulue, le sang desséché, les tourteaux, la chiquette de mouton, la fiente, le guano... De même le phosphore et le potassium sont naturels ou issus de déchets organiques tels que, pour la première poudre d'os cuits, phosphates naturels moulus..., pour le second d'extraits de vinasse, de potentkali... Comme pour les amendements, les engrais satisferont aux normes en vigueur.

Les végétaux

Le choix des végétaux dans les espaces privés des lots est laissé à la libre appréciation des personnes concernées. Il est néanmoins rappelé que les principes de développement durable plaident en faveur du choix de plantes locales, adaptées aux conditions du milieu. Par ailleurs il est interdit de planter des plantes dites invasives ou allergènes.

Trois éléments structurent l'environnement paysager de la parcelle : le rideau végétal, les haies et le tapis végétal.

Cet ensemble forme un écran végétal structurant à l'échelle du parcellaire, ouvert et axé sur l'horizon.

Rideau végétal entre lots

Situé en fond de parcelles, c'est un alignement constitué d'arbres de hautes tiges complété d'autres végétaux ligneux de tailles et de formes variées qui évoque les hautes haies coupe-vent. Ce rideau végétal rythme l'espace parcellaire, et donne une alternance de séquences bâti-plantations. Ces structures peuvent être intégrés dans le stationnement. Les distances entre arbres de hautes tiges ne dépasseront pas 6 m.

A proscrire : les cyprès, thuyas et autres conifères analogues ; les peupliers.

Haies arbustives dans aires de stationnement

Le port des haies peut-être libre ou maintenu par la taille à une hauteur de 1,50 m.

A proscrire : les conifères utilisés en haie, les pyracantha, les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*)...

Tapis végétal

Composé de plantes tapissantes, d'arbustes bas et de graminées, plantes choisies pour leur adaptation au site, ce fond végétal, au-dessus duquel passe le regard, définit un traitement de sol en façade de parcelle le long de la voie structurante. Il assure la vue vers l'horizon arboré et contribue à la mise en valeur des bâtiments.

Un plan des aménagements extérieurs et des espaces verts à l'échelle 1/200ème devra être fourni par chaque Maître d'Ouvrage.

Annexe 7

Liste de plantations à privilégier ou à éviter dans les zone humides Nzh

Liste non-exhaustive des espèces à éviter		
Taxon de référence	Nom commun	Invasive
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	3
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	4
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	3
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise	2
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des frères Verlot	3
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	2
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	2
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	3
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette du Canada	3
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	2
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke, 1888	Fraisier d'Inde	3
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	2
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	4
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	2
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	3
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	3
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	4
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	2
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	2
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	3
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	3
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	2
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	4
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	2
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	2
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	3
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	3
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	2
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd. ex Lindl.) Munro, 1868	Bambou doré	-
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	3
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	4
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	Bambou du Japon	-
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	2
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renoué de Bohême	5
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	2
<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i> (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909	.	2
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	5
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	3
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Virginie	3
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	3

Légende
2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;
3 : Taxon invasif se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;
4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;
5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

[D'après la version 2a d'avril 2014 du catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France du CBNBP](#)

<http://cbnbp.mnhn.fr>