

Commune de Verrières-le-Buisson

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 18 mars 2019

P.L.U. modifié par Délibération du Conseil Municipal
en date du XX xxxxx 2024

SOMMAIRE

DEFINITIONS	4
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	36
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	37
article 2 - Portee respective du reglement a l'egard d'autres legislations relatives a l'occupation des sols	37
article 3 - Division du territoire en zones	40
article 4 - Adaptation mineure - ouvrages techniques et services publics	42
article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises a autorisation	42
article 6 - Protection, risque et nuisance	43
article 7 - Stationnement	44
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	48
Zone UA	49
Zone UC	67
Zone UH	84
Zone UI	104
Zone UK	113
Zone UL	128
Zone UR	136
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	152
Zone AUL	153
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	155
Zone A	156
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	161
Zone N	162
ANNEXES	169
annexe 1 : Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux	170
annexe 2 : Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique	171
annexe 3 : Zones de sensibilité archéologique	172
annexe 4 : Liste du patrimoine bâti et végétal à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	173
annexe 5 : Cahier de recommandations pour les plantations	247

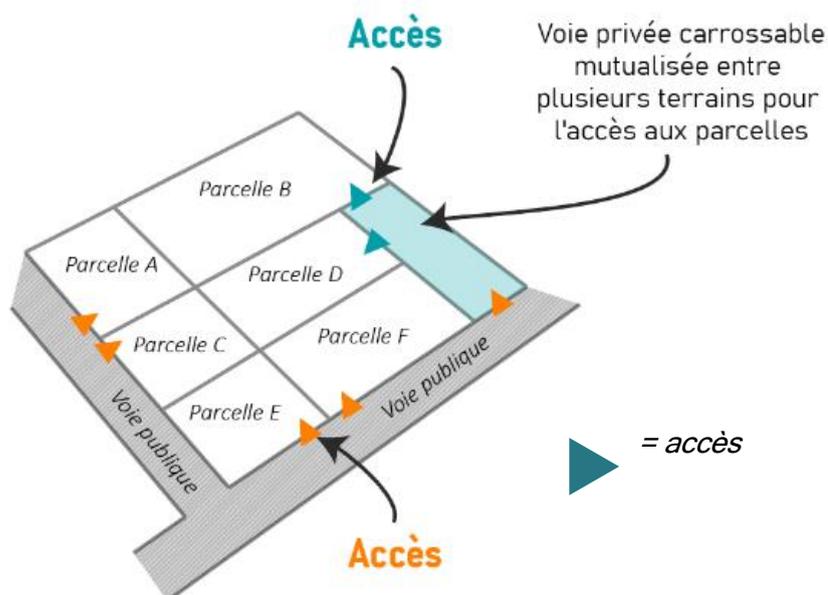
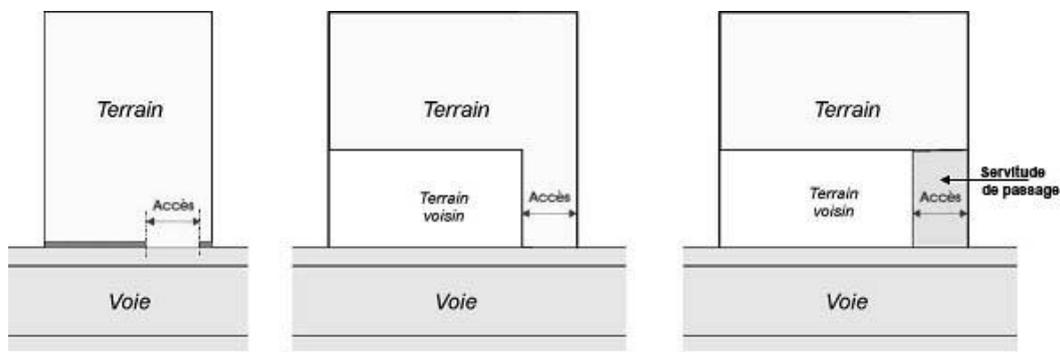
DEFINITIONS

ABRI DE JARDIN

Construction en rez-de-chaussée de faible emprise au sol, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

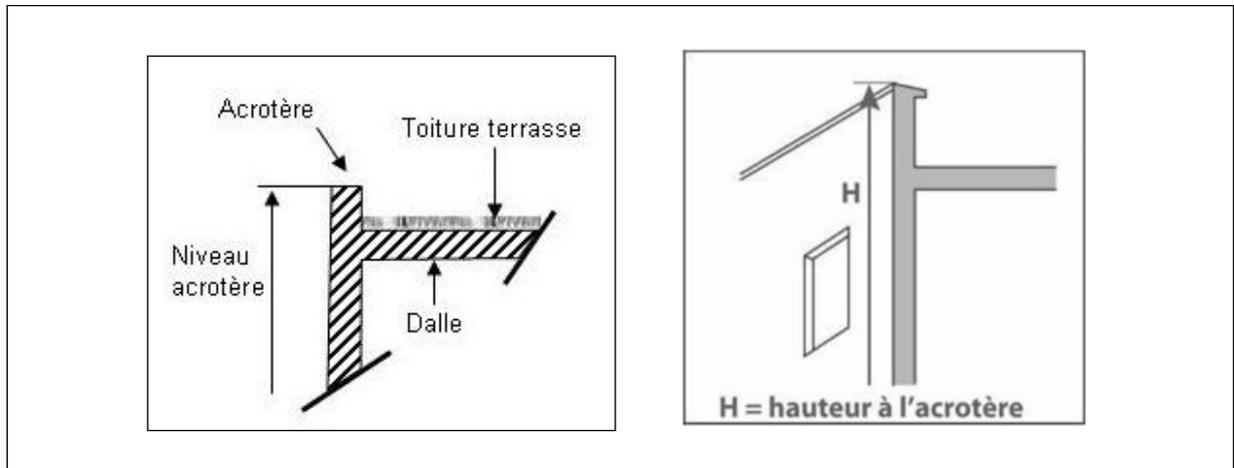
ACCES

Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent (entrée/sortie) sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

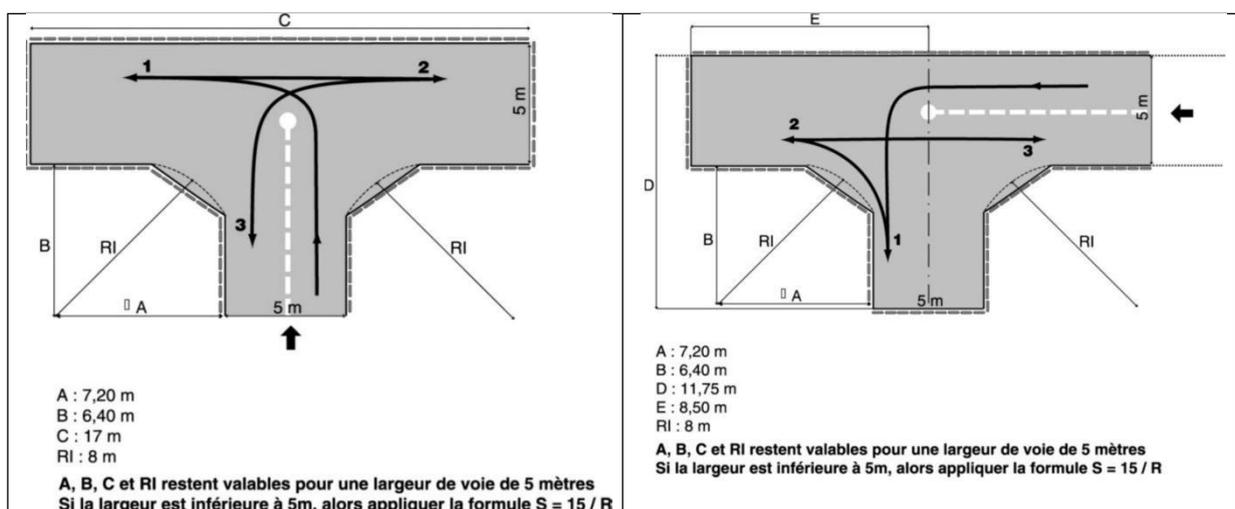


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Excavation ou remblai de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur ou sa profondeur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à la réalisation d'une construction ou installation autorisée.

AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS de l'Essonne préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 30 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



S = Surface

R = Rayon

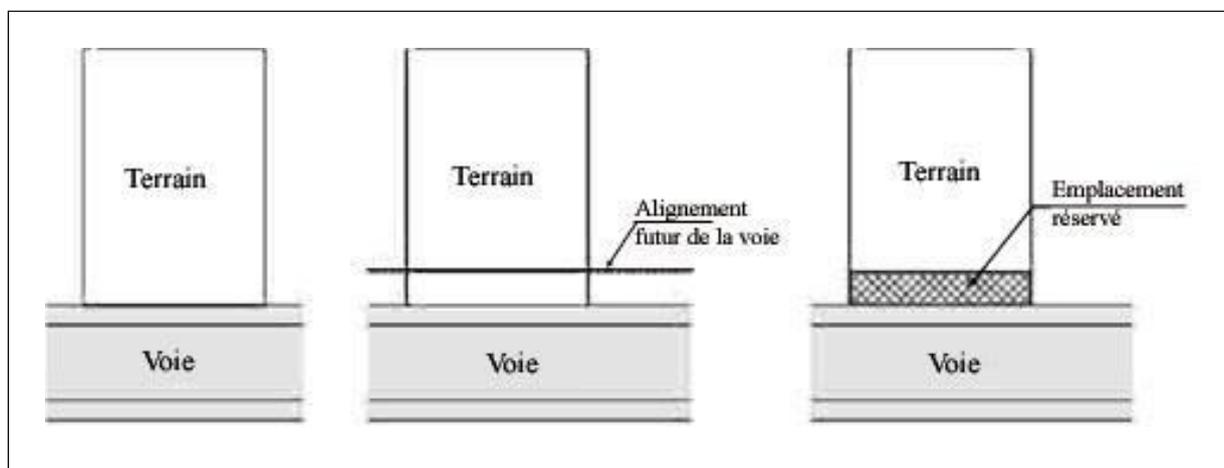
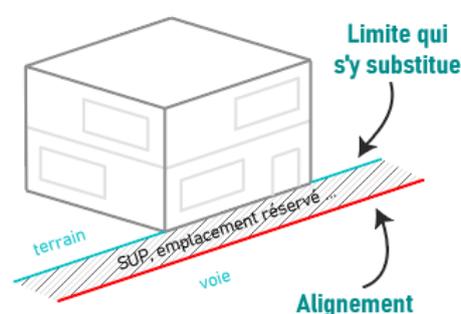
AJOURS

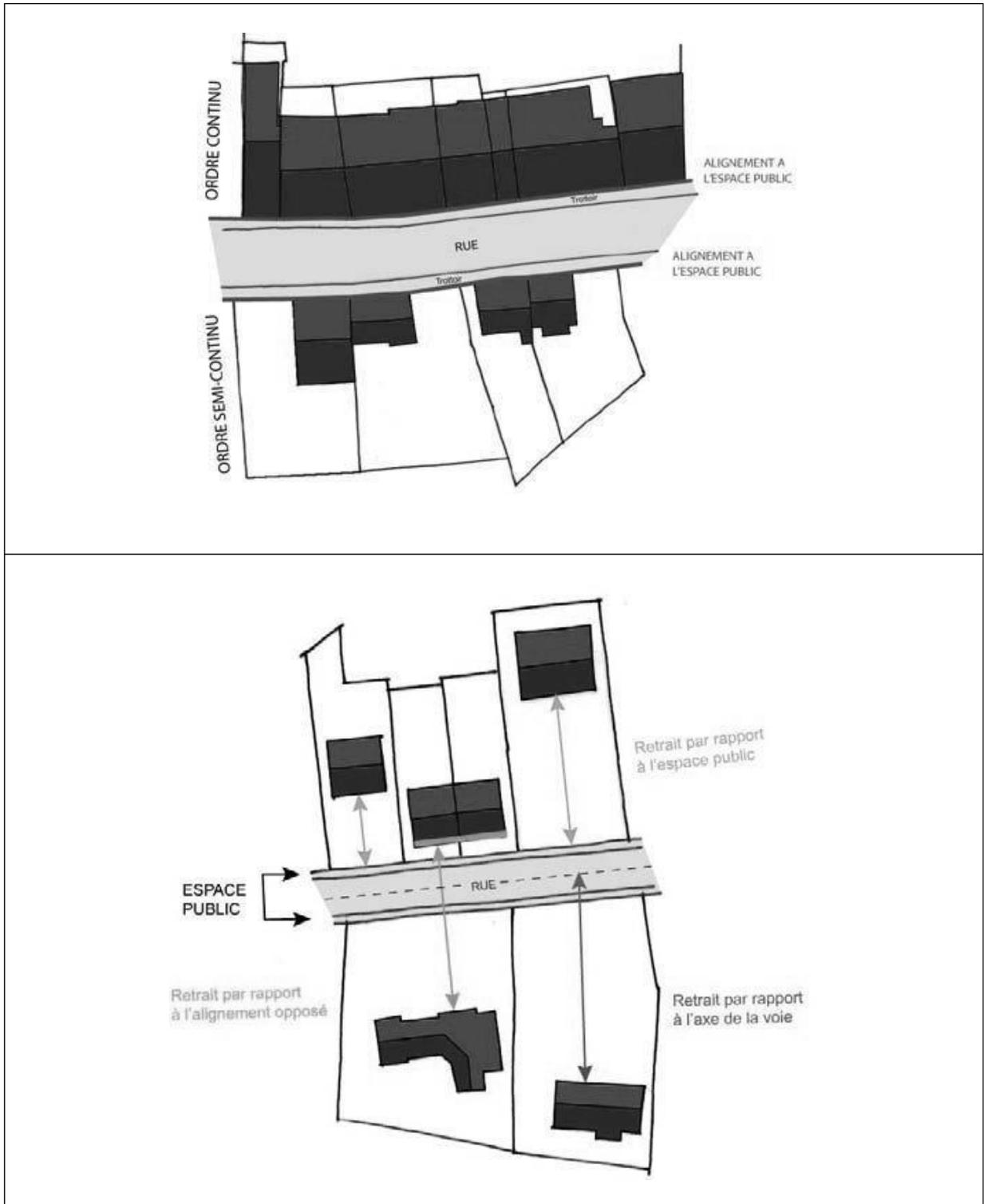
Ce dit d'une clôture laissant passer la lumière, composée par d'un barreaudage horizontal ou vertical avec un espace minimal de 10 cm entre chaque barreaux.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation automobile publique, existante, à créer ou à modifier, ou la limite qui s'y substitue qui est, pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie. La limite qui s'y substitue peut aussi être constituée par l'alignement de fait, par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie, ou soit par sa localisation au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

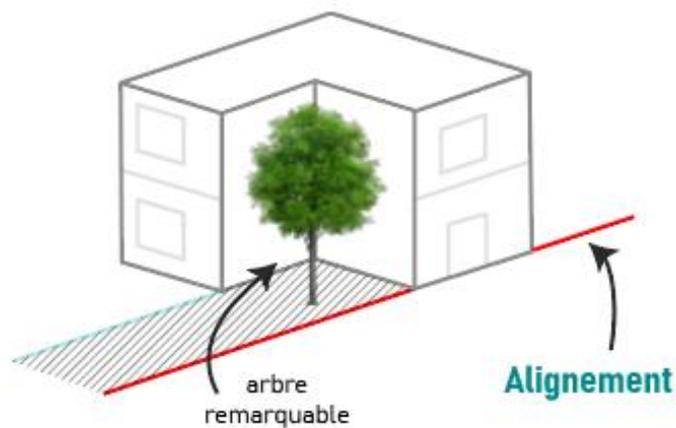
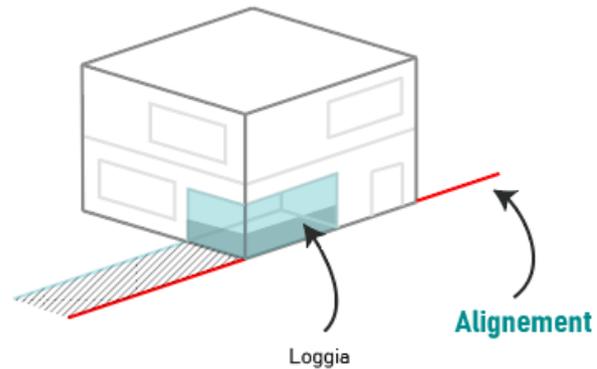
L'alignement de fait correspond à la limite physique entre une voirie ouverte à la circulation automobile et une propriété privée. C'est le cas, par exemple, quand l'emprise physique de la voirie empiète sur l'emprise cadastrale de la propriété privée.



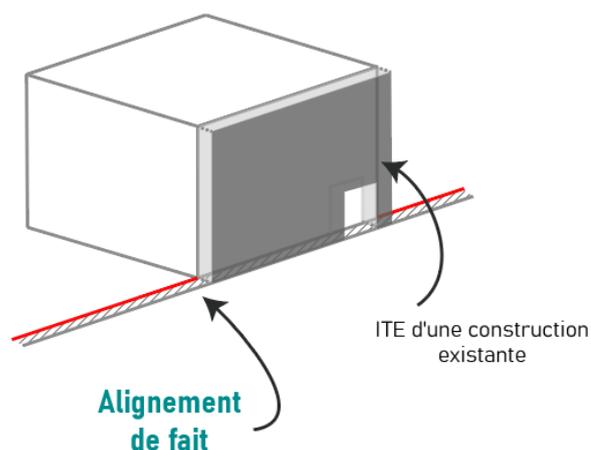


Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie dans le présent règlement, des possibilités de décrochés de façade sont autorisés pour :

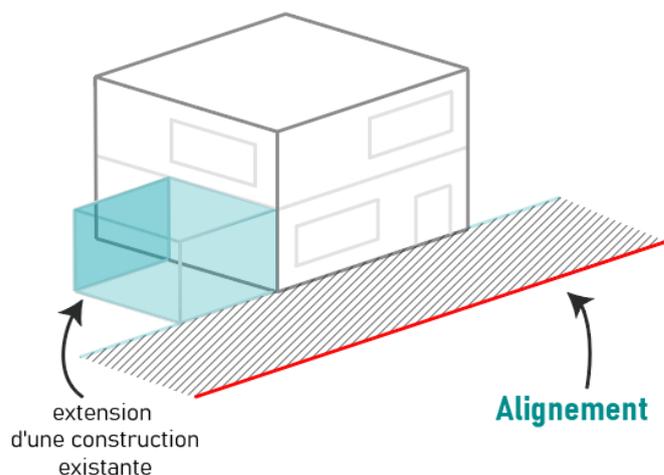
- Des raisons d'architecture (création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.) ;
- La mise en valeur d'un espace public ;
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;



- Permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

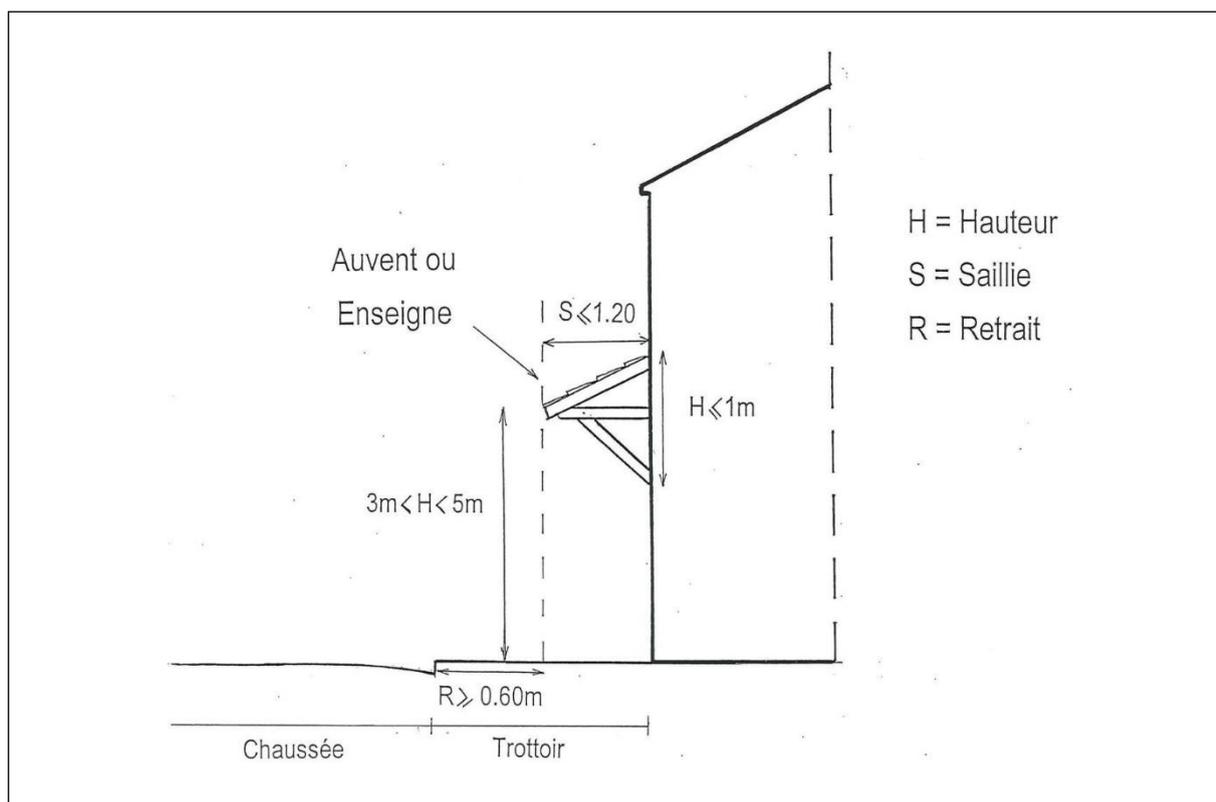


- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.



AUVENT

Élément architectural en avancée d'une façade, non soutenu par des poteaux, couvrant un espace non clos.



ARBRE :

La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre et leur hauteur.

A partir d'une circonférence de 15/20 cm et d'une hauteur supérieure à 2 mètres, les arbres seront considérés comme « adultes ».

Pour les plantations sans tiges, sera considérée comme « adulte » une plante d'une hauteur à partir de 2 mètres.

ARTIFICIALISATION :

Les catégories surfaces considérées comme artificialisée sont :

- Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) ;
- Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles) ;
- Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ;
- Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux) ;
- Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.

BAIE

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance (cf définition ci-après).

BALCON

Un balcon correspond à une plate-forme fermée par un garde-corps ou une balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres. Sa saillie ne peut excéder 80 centimètres de profondeur et est prise en compte dans le calcul des distances minimum inscrites, dans les articles 6, 7 et 8.

CHÂSSIS DE TOIT

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit. Une unité correspond à une ouverture de fenêtre dans le pan de couverture.

Exemples de châssis de toit	
	
<p>Chien assis ou lucarne retroussée Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture</p>	<p>Chien couché ou lucarne rampante Lucarne de toiture à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal</p>

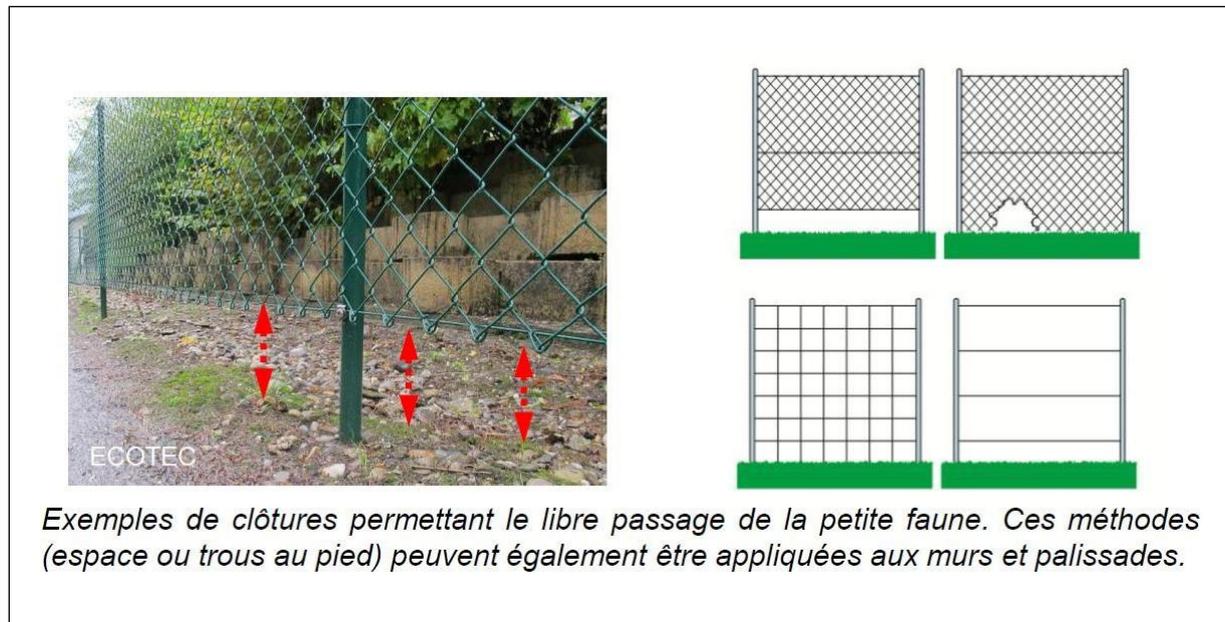

<p>Châssis à tabatière Châssis de toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Composé d'une fenêtre percée sur un toit, il s'ouvre comme le couvercle d'une tabatière</p>

CLÔTURE

Une clôture vise à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Lors de l'édification d'une clôture, les liens et passages sont à favoriser pour la circulation de la microfaune, notamment les hérissons, qui sont les alliés des jardiniers en se nourrissant de limaces et chenilles entre autres. Des clôtures sans soubassement seront aménagées entre les jardins, avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ. Dans le cas de construction d'un soubassement maçonné servant de mur de soutènement, des barbacanes devront être réalisées.

Il s'agit d'un trou étroit pratiqué dans l'épaisseur du mur de soutènement en partie basse, pour faciliter l'écoulement des eaux d'infiltration provenant de la terre soutenue.



CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

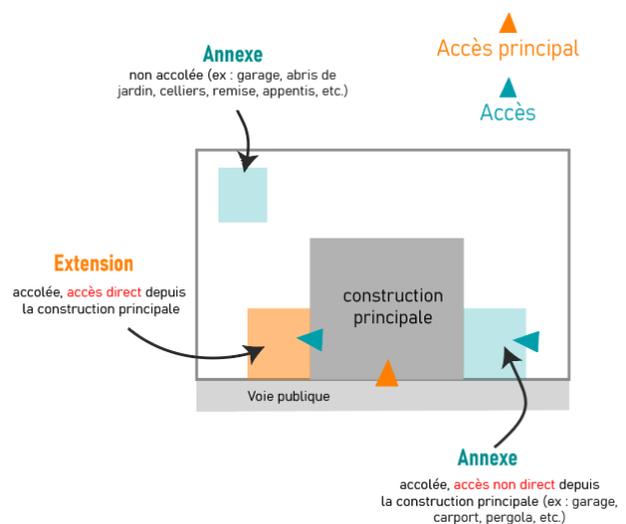
Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel et collectif.

Certaines zones, tout en interdisant les constructions à usage d'habitation, admettent ce type de construction si elles sont liées à une fonction spécifique telles que le gardiennage d'équipements collectifs, publics ou privés, ou de locaux d'activités.

- **ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (20m² d'emprise au sol et 3 mètres au faitage maximum), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes : abris de jardin, garage sans communication interne avec la construction principale, pool-house, carport, pergola, piscine couverte, etc.



- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont réalisées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT**

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses. Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, d'une maison des associations...

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENT HÔTELIER**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement à usage d'habitation.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

CONSTRUCTION A ENERGIE PASSIVE

Une construction à énergie passive ou BEPAS, répond à différents critères de performance énergétique qui sont :

- des besoins en énergie de chauffage inférieurs à 15 kWh/m² par an ;
- une étanchéité renforcée pour éviter les pertes de chaleur ;
- une consommation en énergie totale ne devant pas excéder 120 kWh/m² par an.

CONSTRUCTION A ENERGIE POSITIVE

Une construction à énergie positive ou BEPOS, est un bâtiment dont le bilan énergétique global est positif, c'est-à-dire qu'il produit plus d'énergie - thermique ou électrique - qu'il n'en consomme.

Cette différence de consommation est généralement calculée sur une période d'un an. Le calcul se fait sans tenir compte de l'énergie grise, énergie nécessaire pour réaliser le bâtiment et ses constituants.

COUR COMMUNE

Une cour commune est un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative. Cet espace est grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur. La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

DIVISION PARCELLAIRE

Une division parcellaire consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles appelées lots. Elle se fait à l'initiative du propriétaire du terrain.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le Conseil Municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département."

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies aux articles L. 210-1 et L. 300-1, soit : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L 211-5 du Code de l'Urbanisme :

"*Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.*

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8. "

EAUX USEES

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes).

EAUX PLUVIALES

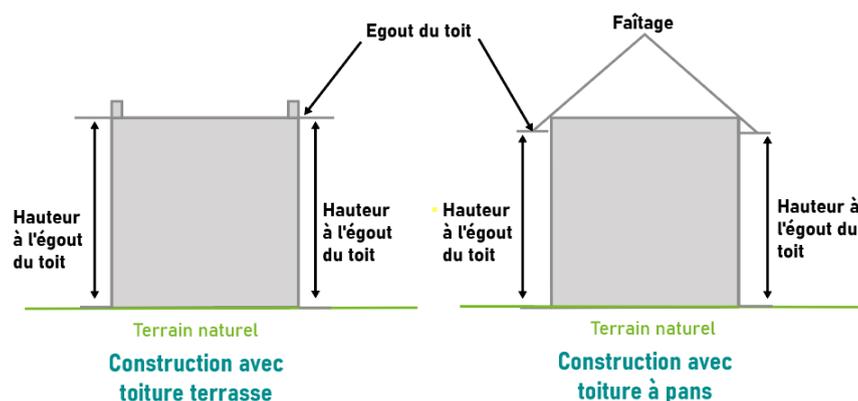
Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

L'article 4 du présent règlement demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. (Se référer à la définition et aux schémas de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle).

EGOUT DU TOIT

Pour une toiture à pans : l'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Pour l'application des règles de hauteurs, quand il est fait mention de l'égout de toiture, cela ne comprend pas l'égout de toiture des lucarnes et chiens assis. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout. L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur de l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.

Pour une toiture plate : l'égout de toiture se situe au niveau de la dalle haute du dernier étage.



ELEMENTS DE MODENATURE

Les éléments de modénature sont l'ensemble des moulures qui ornent une ou plusieurs parties d'un bâtiment.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

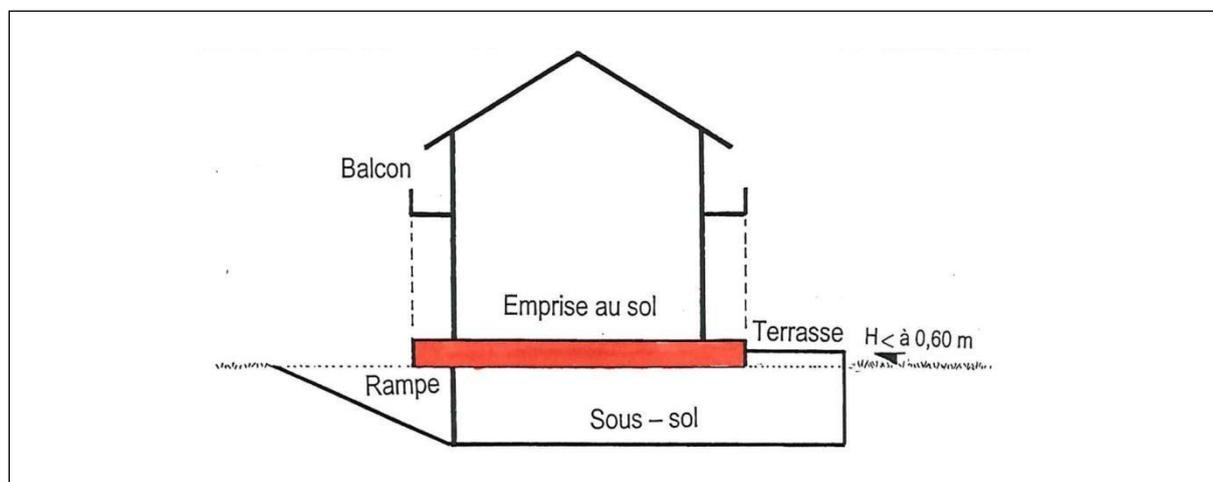
"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants".

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, y compris les constructions annexes, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclus :

- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge maximale de 0,60 mètre de hauteur ;
- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement.



ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme :

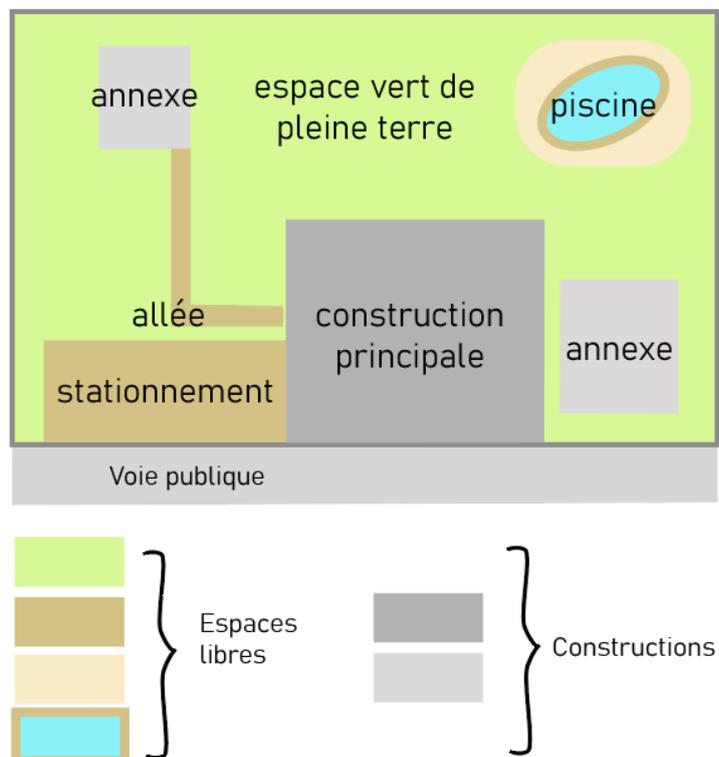
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "

ESPACES LIBRES (DE CONSTRUCTION)

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol (<0.60cm du sol), ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).



EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

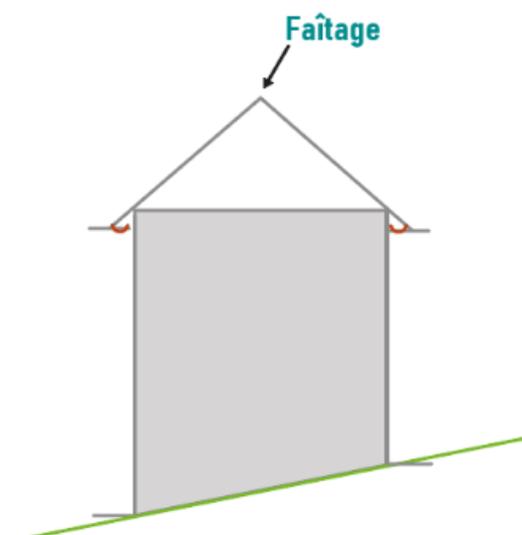
FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



FENETRE DE TOIT

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

FESTONNAGE

Panneau de dimension variable fixé sur la clôture ou le portail à barreaux. **Le festonnage des clôtures sur rue est autorisé sous certaines conditions (esthétique, barreaudage) tandis que les claustras non ajourés sont interdits sur rue.**

HAUTEUR

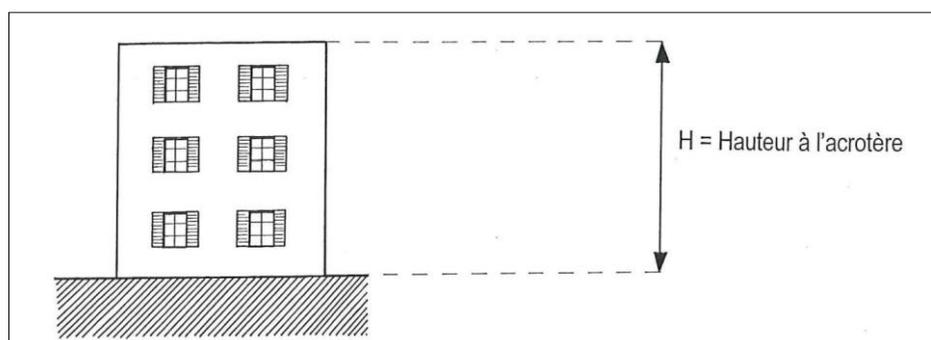
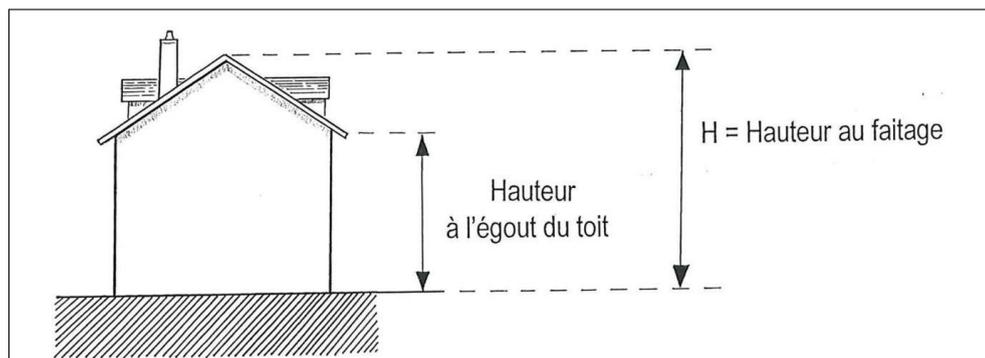
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur au faitage est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;

- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.

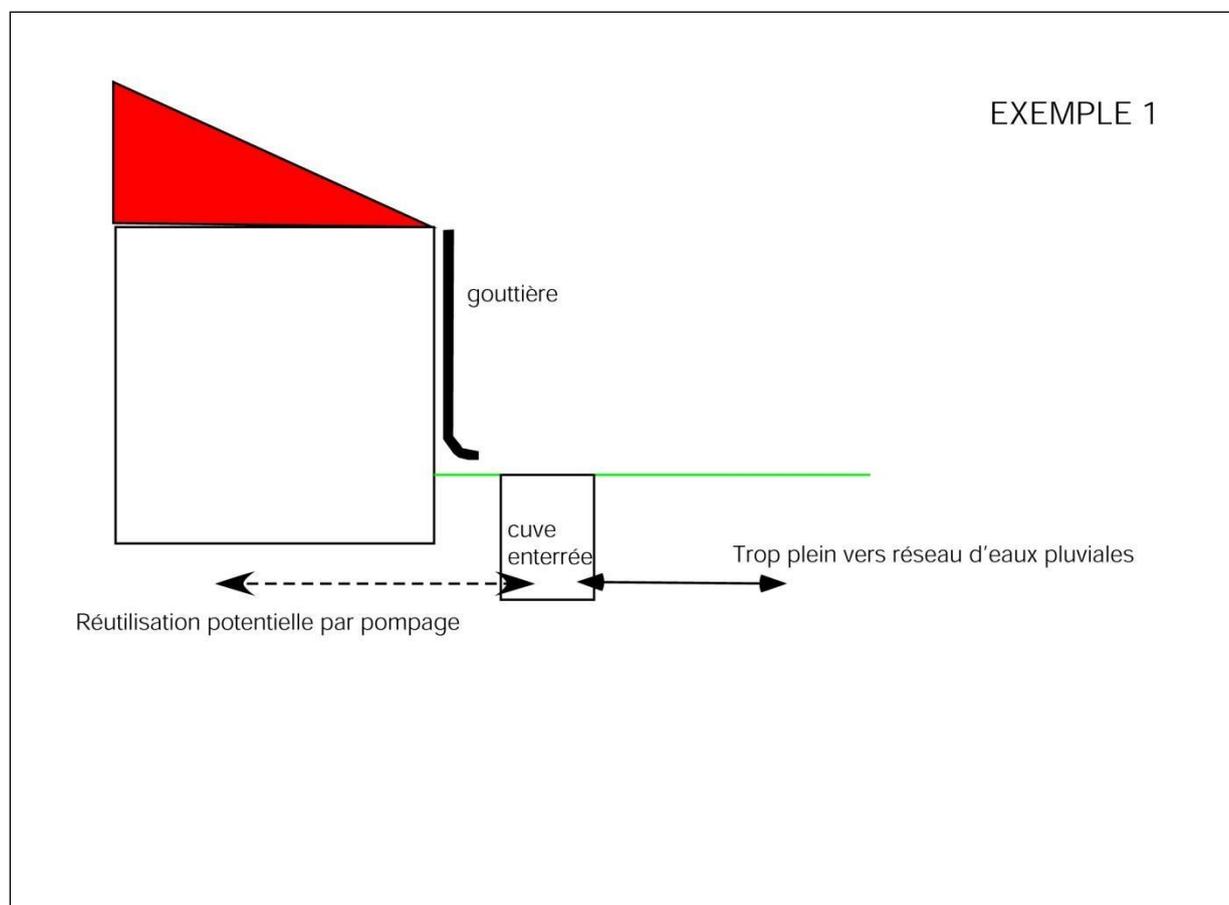
INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

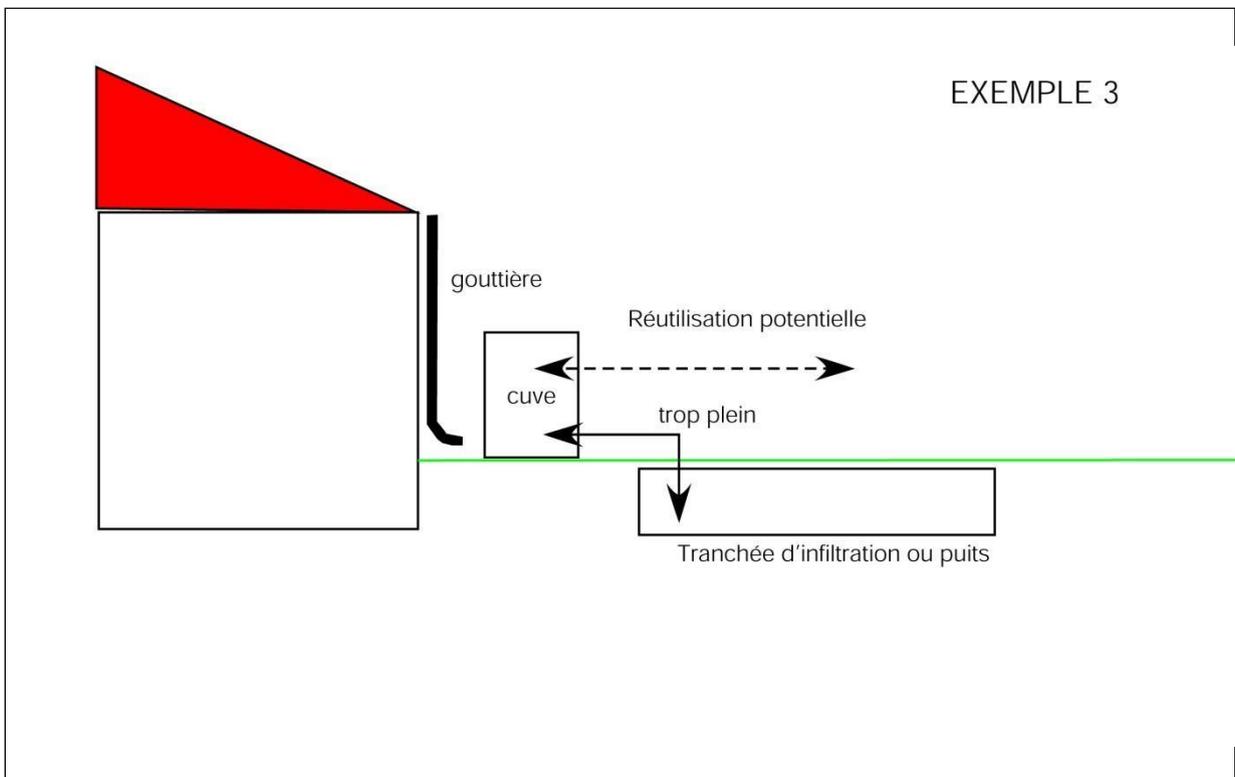
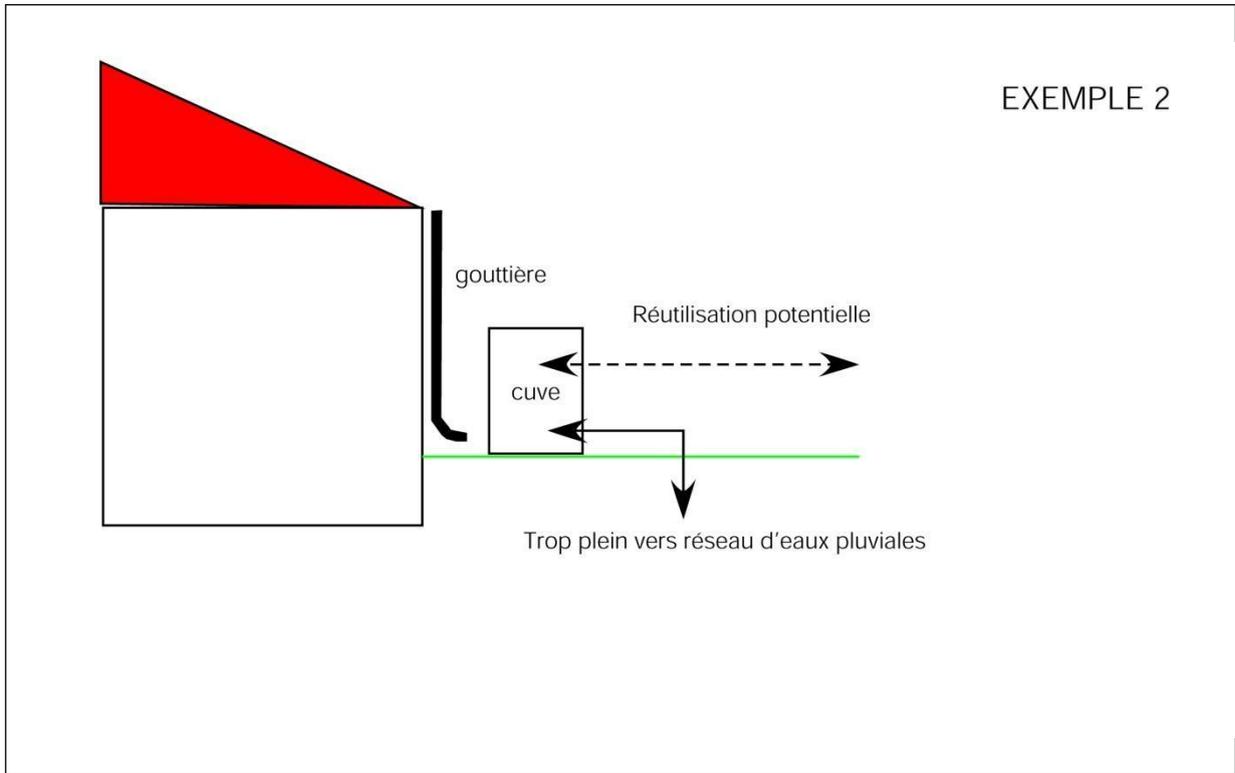
L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, présente dans l'article 4 du règlement, a :

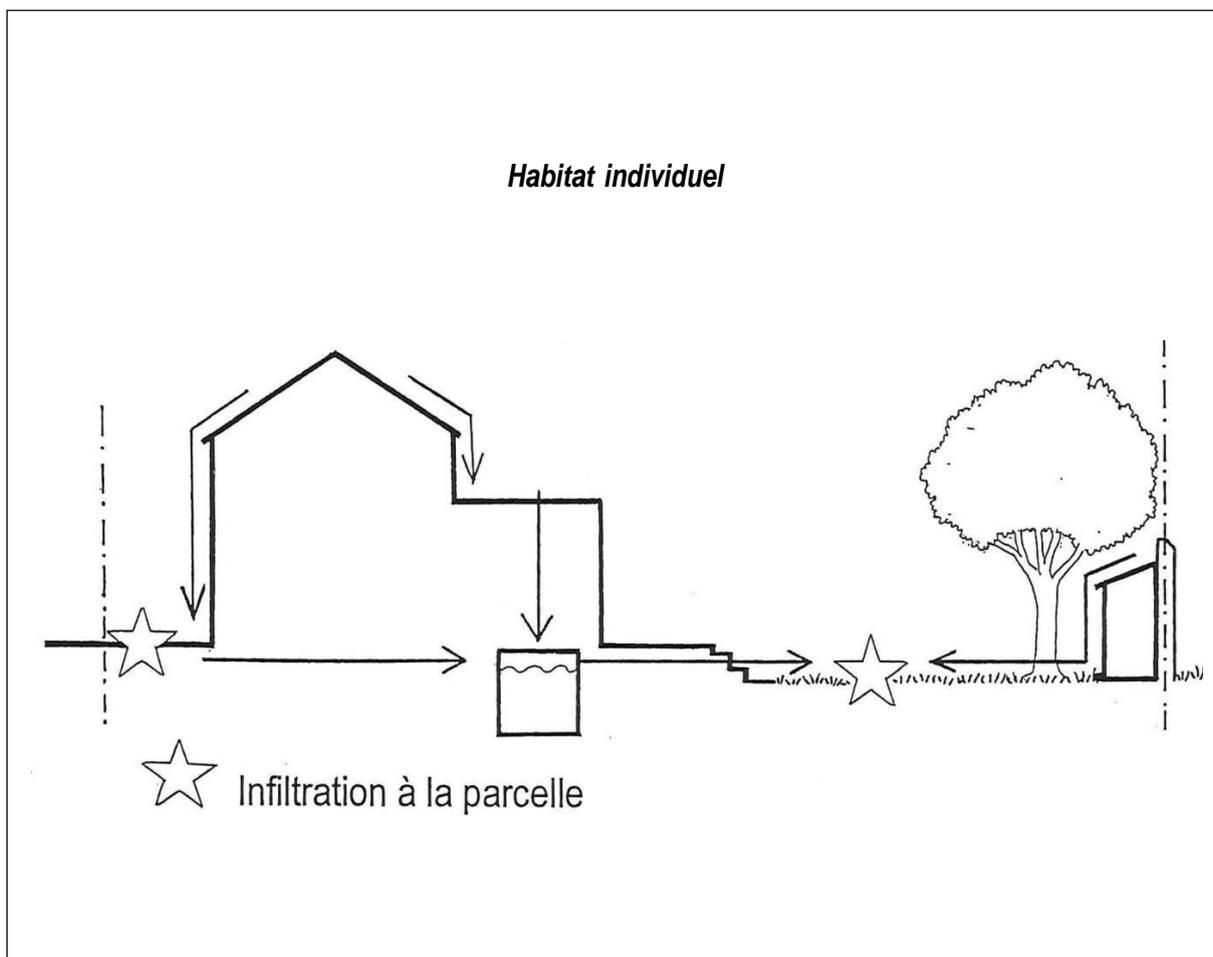
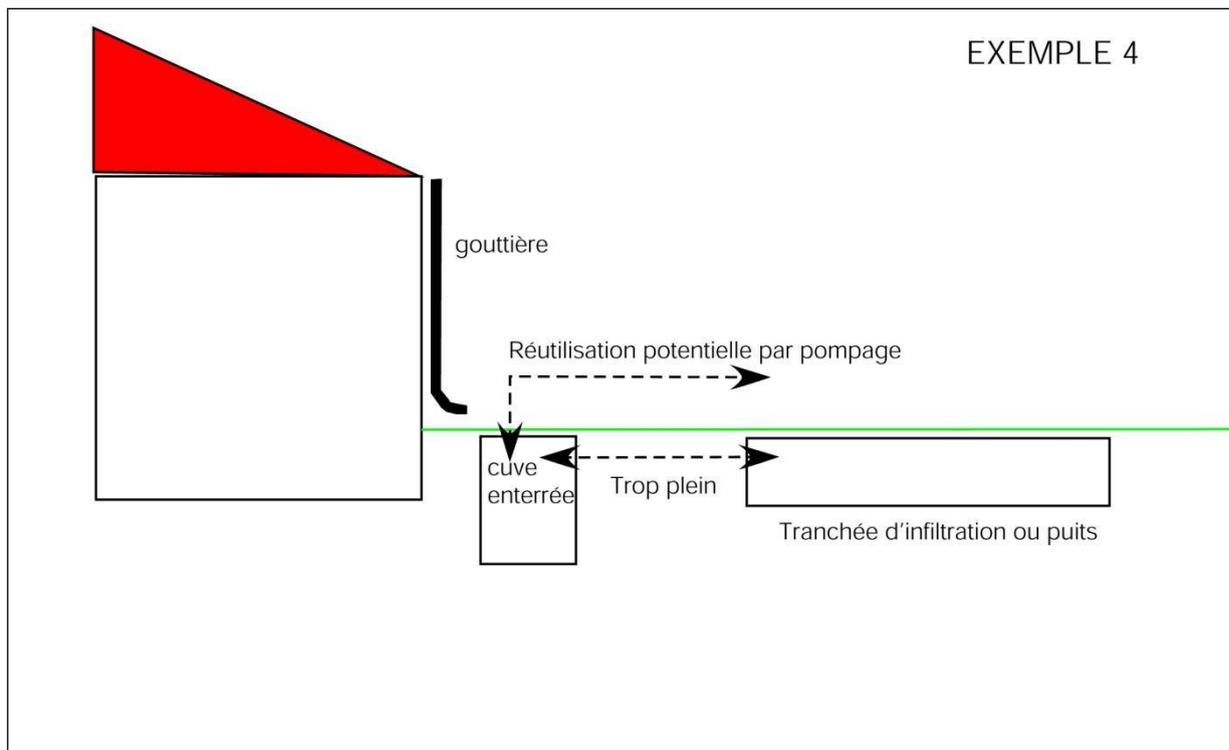
- pour objectif de réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Pour ce faire, il faut stocker et infiltrer les volumes d'eau interceptés à la parcelle ;
- pour principe d'intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui sera stocké dans une cuve pour être infiltré ou réutilisé.

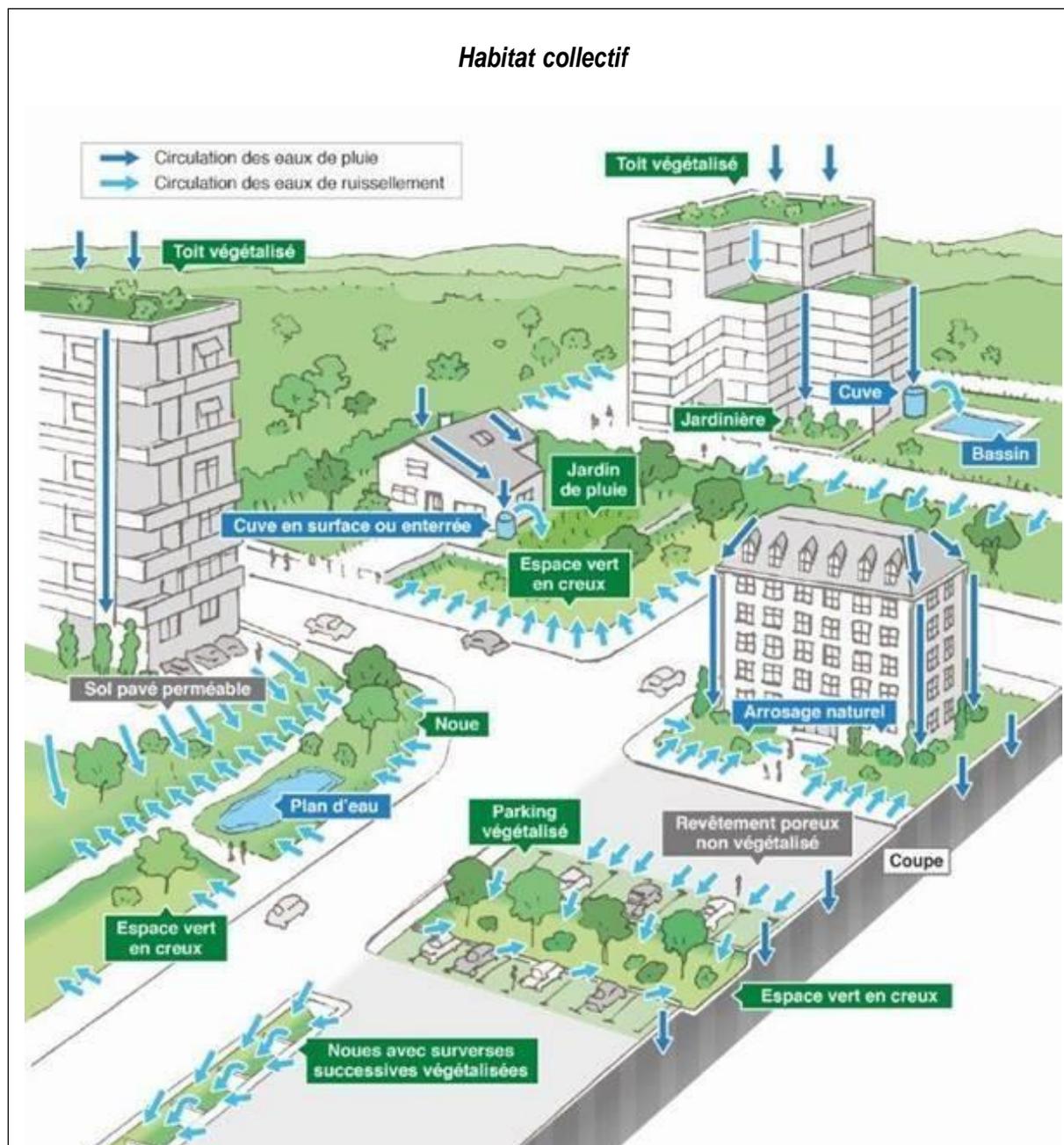
Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte du plan de zonage d'assainissement, de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau communal, ou en gargouille par surverse en cas de risque de débordement de l'ouvrage.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.









INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, 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.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

JOUR DE SOUFFRANCE

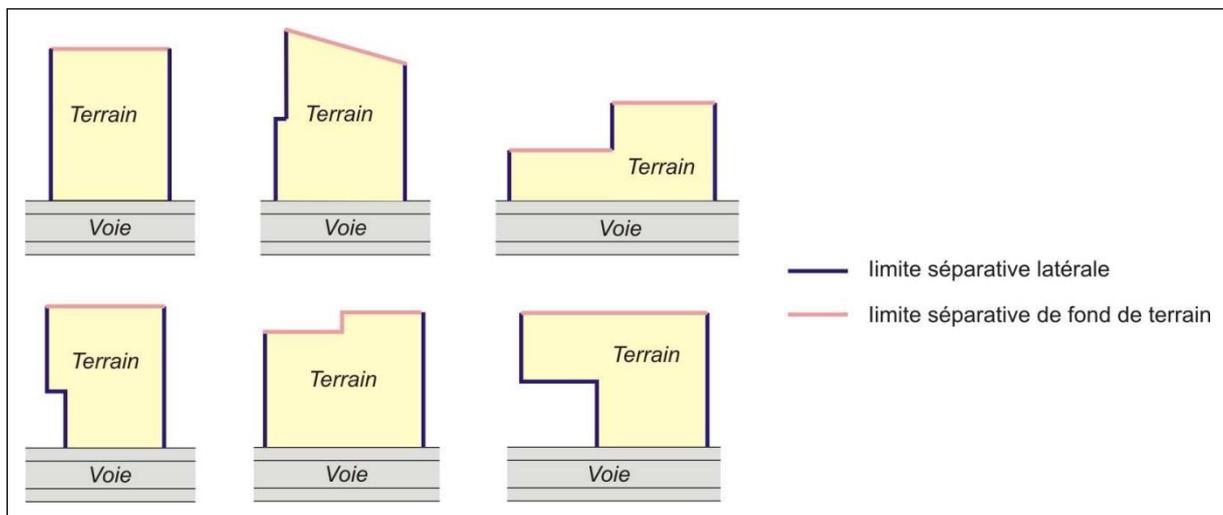
Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

L'article 677 du Code Civil précise que " ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ".

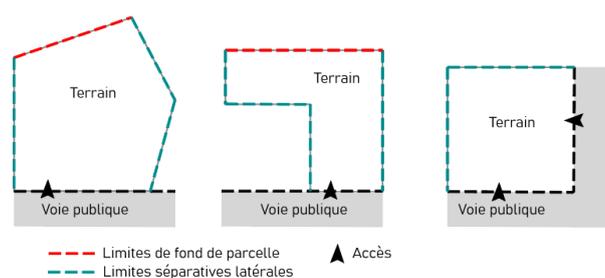
LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles et d'une unité foncière, et la ou les propriétés qui la jouxtent. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (voir définition « alignement »).

- Limites séparatives latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites de fond de parcelle : La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain à l'angle de plusieurs voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas (terrains de forme dissymétrique ou de plus de quatre côtés), le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

LISIÈRE DES ESPACES BOISES

Il s'agit d'un linéaire situé à 50 mètres de la limite de l'espace boisé de la forêt domaniale de Verrières. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue "l'espace lisière".

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) précise qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans le cas d'un site urbain constitué (SUC) il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

LOTISSEMENT

Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

"Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis".

MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

OPERATION GROUPEE

Une opération groupée porte sur la construction, sur un même terrain, par une ou plusieurs personnes physique ou morale, de plusieurs bâtiments. Elle fait l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition, le lotissement, où la division a lieu avant la construction, nécessite plusieurs permis de construire.

ORIEL

Un oriel est une avancée composée de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le nu d'une façade. Ce mot est recommandé pour désigner le bow-window.

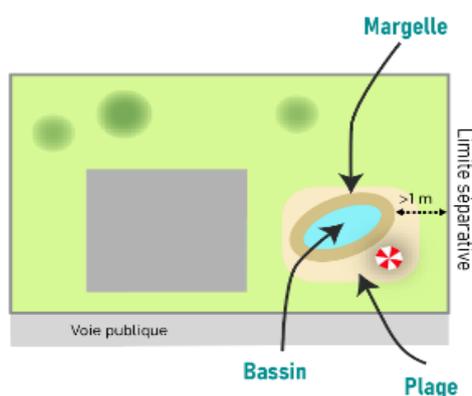
PERRON

Construction extérieure formée d'un escalier et d'un palier donnant accès au rez-de-chaussée surélevé d'un bâtiment.

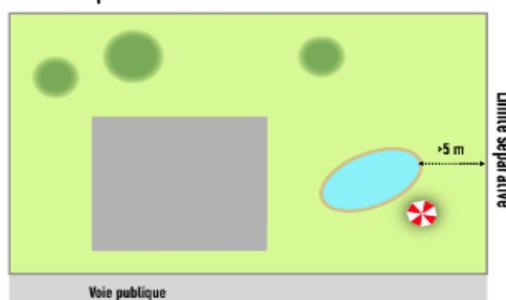
PISCINE

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle peut également être équipée d'un local technique enterré, d'un pool-house...Il convient de distinguer les piscines découvertes des piscines couvertes. La piscine est considérée comme couverte lorsqu'elle est close et couverte par une construction non amovible générant une hauteur minimale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment. Les piscines découvertes ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.

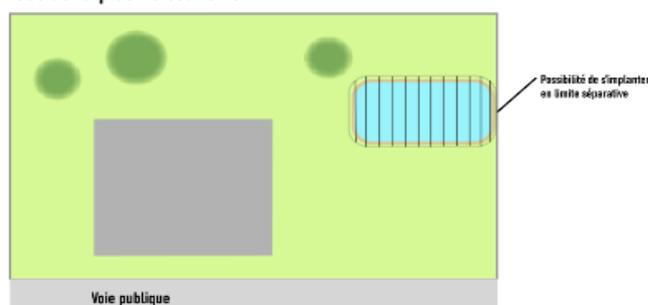
Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.



Cas de la piscine non-couverte :



Cas de la piscine couverte :



PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces perméables liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, terrasse, ...). Les places de stationnements, les allées et cheminements imperméabilisés ainsi que les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérés comme espaces de pleine terre.

POINT D'APPORT VOLONTAIRE :

Emplacement en accès libre, équipé d'un ou de plusieurs contenants, destiné à permettre de déposer volontairement des déchets préalablement séparés par leurs producteurs. L'apport volontaire est un mode de collecte par lequel est mis à disposition un réseau de contenants (conteneurs aériens ou conteneurs enterrés) répartis et accessibles sur le territoire.

AIRE DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS :

Les aires de ramassage sont des espaces aménagés dotés de façon permanente de bacs, et réservés à l'usage exclusif des habitants dont les immeubles ou habitations ne peuvent matériellement pas accueillir les bacs individuels. Ils sont équipés de bacs destinés aux ordures ménagères résiduelles et de bacs pour les déchets recyclables. Les usagers qui ne peuvent être dotés individuellement de bacs roulants sont informés de la localisation de l'aire de ramassage la plus proche de leur domicile. Les aires de ramassage sont disposées de manière à garantir la circulation des usagers et des services de la collectivité et respecter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

REMBLAI ET DEBLAI DE TERRE :

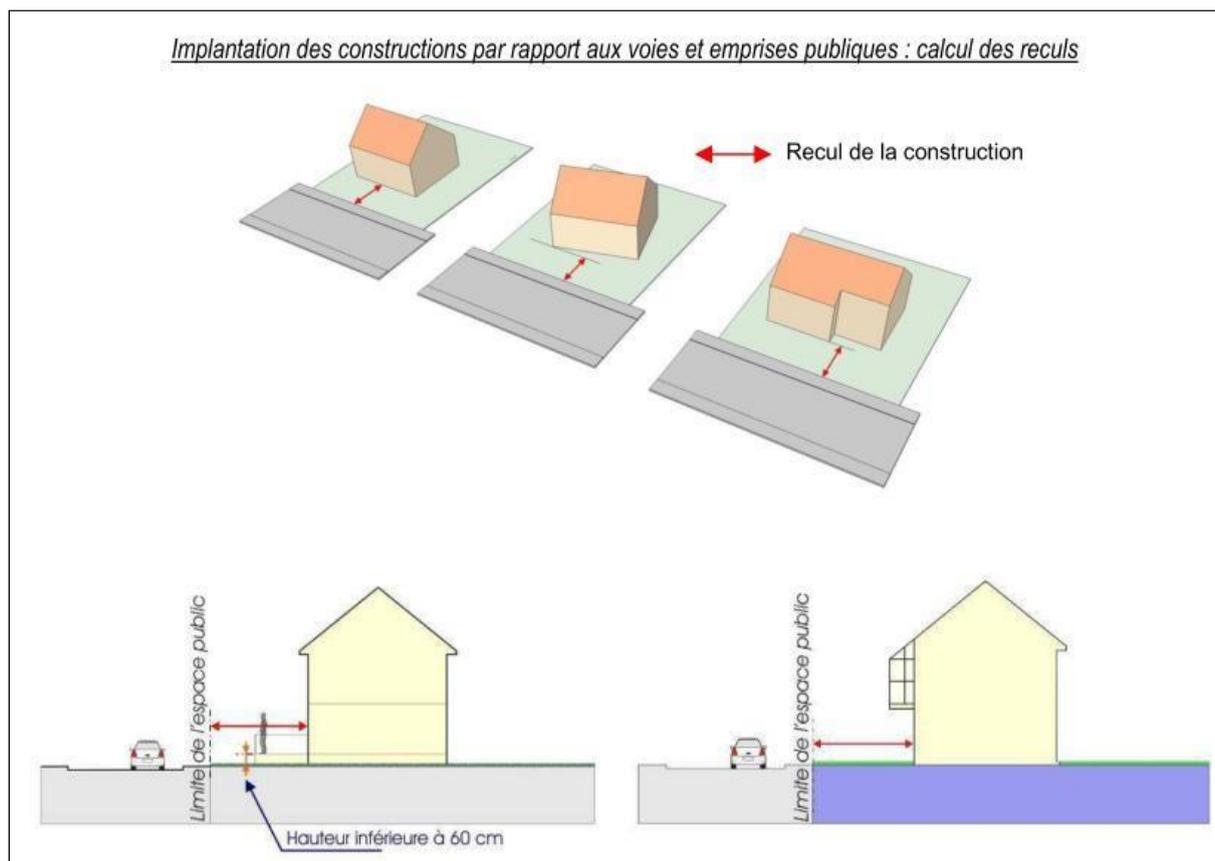
Opération de terrassement consistant à rapporter des matériaux pour faire une levée ou combler une cavité (par exemple les vides d'une exploitation minière). Le contraire est le déblai, qui constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (création d'une mare ou d'un plan d'eau par exemple).

REFECTION

Une réfection est un travail de remise en état et de réparation d'une construction qui ne remplit plus ses fonctions à la suite de sa dégradation ou à des malfaçons.

RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

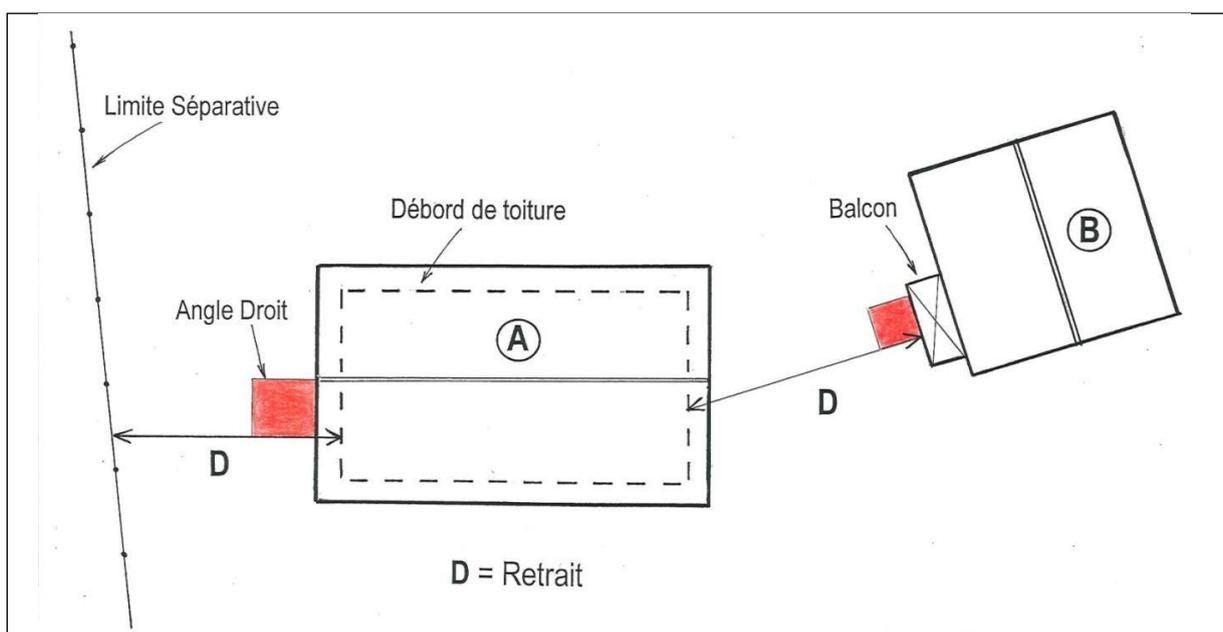
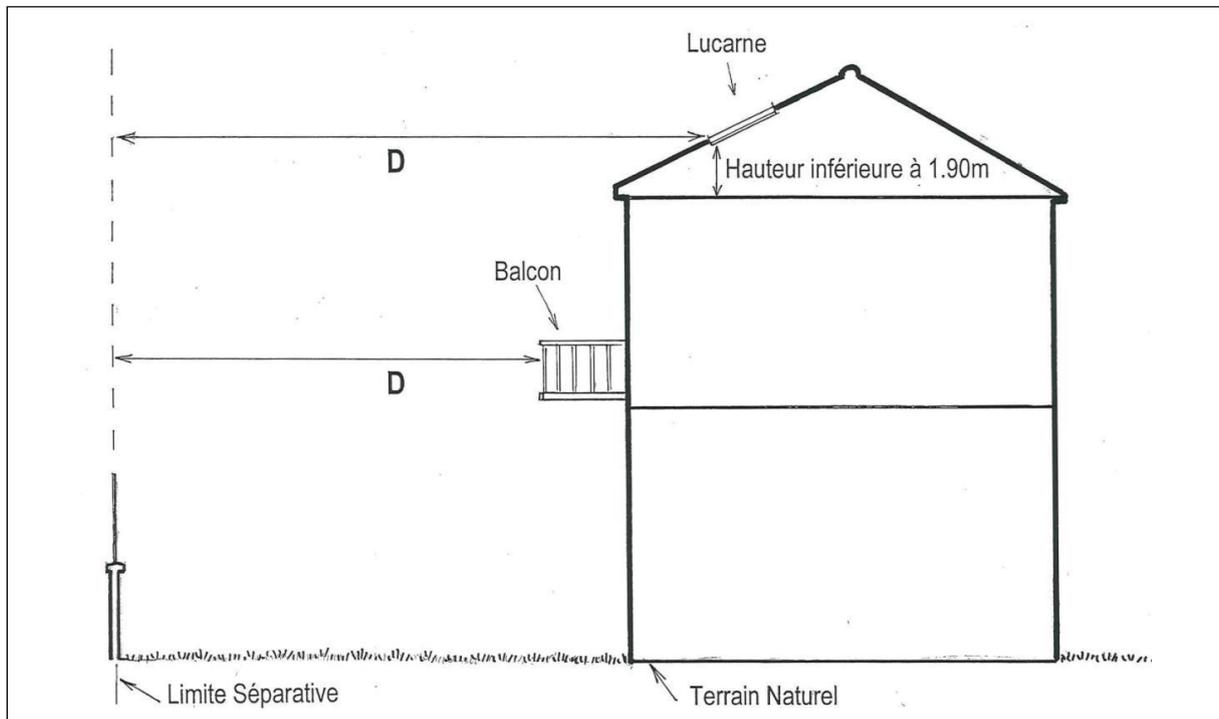


RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.



SURFACE PERMEABLE :

Surface du sol qui laisse l'eau s'infiltrer. La pleine terre (PL) est la surface la plus perméable. En d'autres termes, ce sont ces zones où il existe une continuité sans interruption entre les couches souterraines. Elle s'oppose aux surfaces imperméables : les surfaces bétonnées, les revêtements en asphalte, les terrasses pavées qui créent le ruissellement des eaux de pluie.

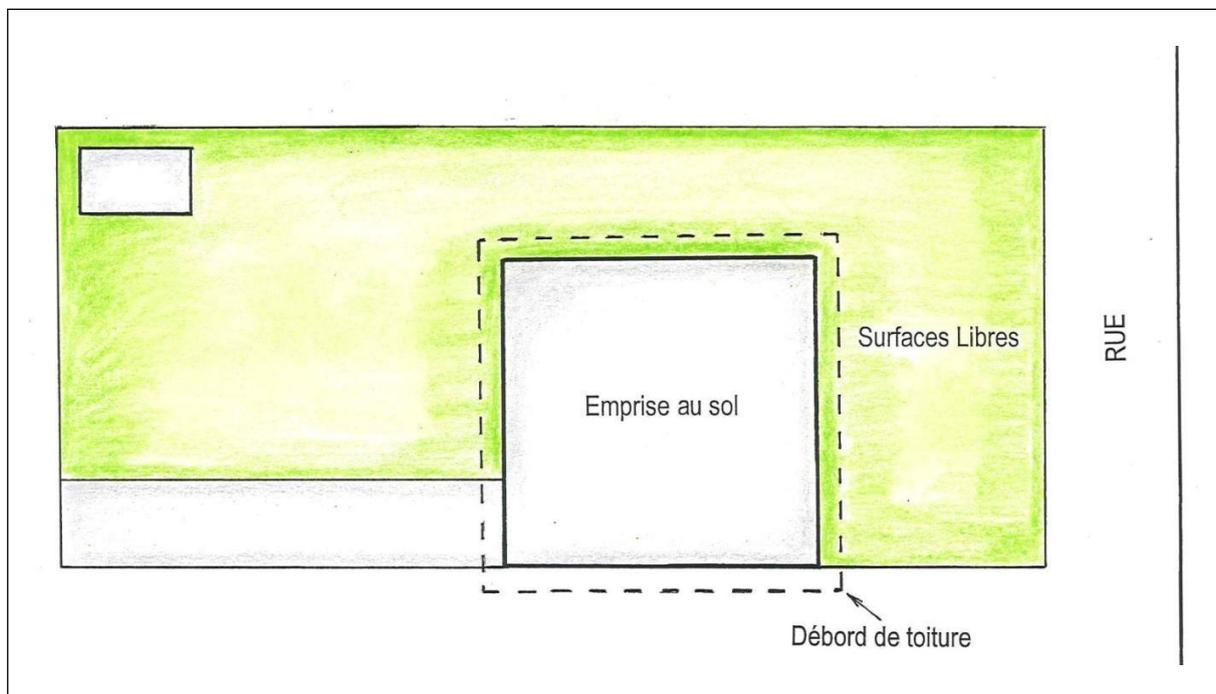
SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

SURFACES LIBRES

Les surfaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des garages ni par la voirie.



TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Lorsqu'un projet de construction s'implante sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

TOITURES VEGETALISEES

Les toitures végétalisées seront constituées d'un substrat d'au moins 50 cm de terre. Cependant, les toitures végétalisées pourront également contenir des bacs végétalisés de 10 cm d'épaisseur, contenant 5 à 7 sedums différents, sans entretien, pouvant retenir jusqu'à 48 litres d'eau /m².

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

La voirie se compose de la chaussée roulante et des trottoirs.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (exemples : parc, place...). Au sein des voies publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

VOIE PRIVEE

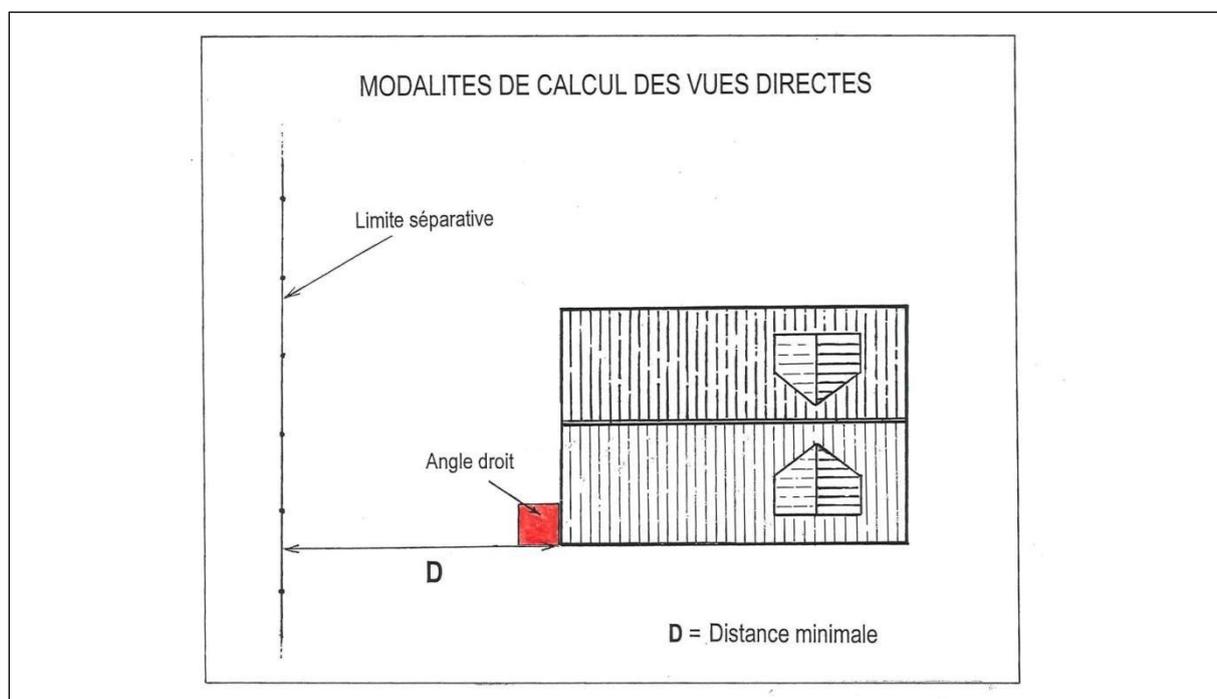
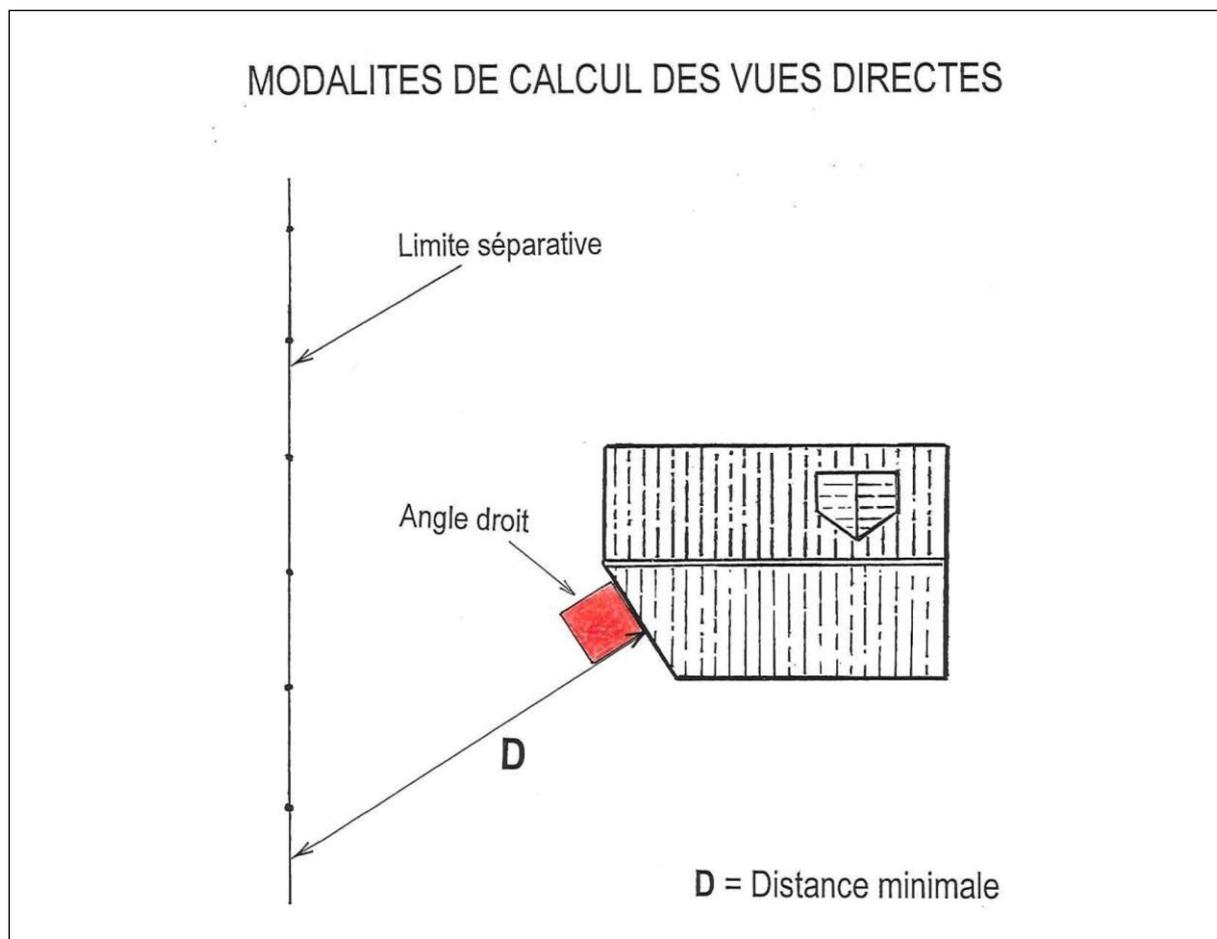
Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VUE DIRECTE

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

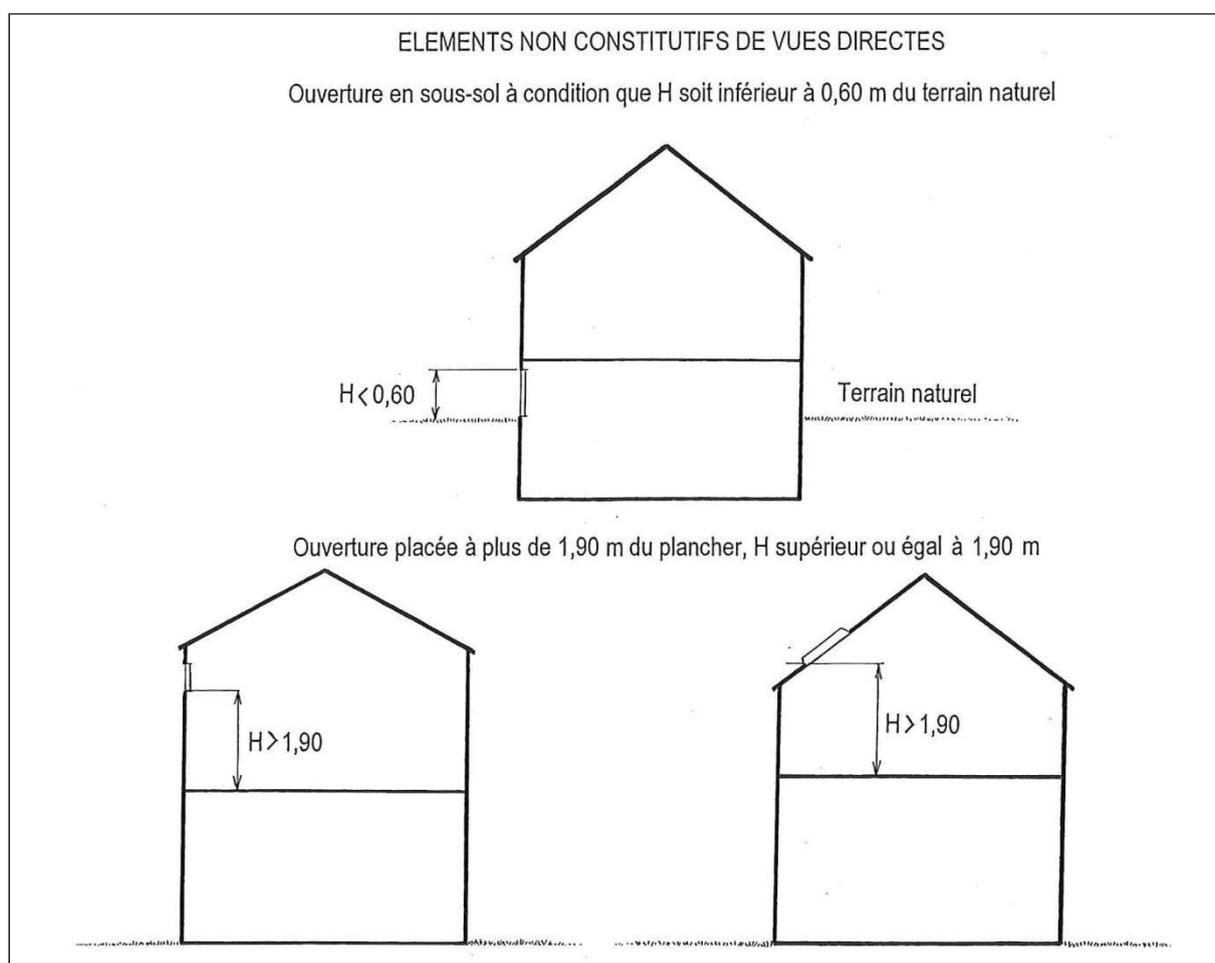
- les fenêtres y compris les fenêtres de toit ;
- les portes fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses et coursives ;
- les lucarnes, les châssis de toit.

Dans ces cas, le calcul des distances de retrait imposées par le règlement s'effectue toujours perpendiculairement par rapport à l'ouverture prise en compte.



Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes et verres translucides ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel ;
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.



Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

ZONES HUMIDES

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Verrières-le-Buisson.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2 - Le sursis à statuer

Les articles L.102-13, L.152-2, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41¹ est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

¹ Se référer au point 6 de l'Article 2, en page 33 du présent document

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 - Les Espaces boisés

Les articles L.113-1, L.113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "

6 - L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. "

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Verrières-le-Buisson couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UA** couvre essentiellement le centre-ville. Elle correspond à une urbanisation traditionnelle dense et se caractérise par une forte centralité. Les logements, commerces, bureaux, services ou équipements publics s'y côtoient, ce qui en fait un lieu attractif. Cette zone couvre par ailleurs un petit secteur éloigné du centre-ville, le hameau d'Amblainvilliers, dont les caractéristiques architecturales sont voisines de ce dernier. Cette zone comporte un sous-secteur, **UAa**, qui correspond à plusieurs îlots de l'hypercentre où la hauteur est moins élevée que dans la zone UA.
- La zone **UC** correspond aux principaux quartiers d'habitat collectif. Elle comprend les résidences d'habitat collectif social ainsi que les résidences privées. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives et entourées d'espaces libres tels que les espaces verts et les parkings.
- Cette zone comporte six sous-secteurs : **UCa** qui correspond au secteur des Prés-Hauts ; **UCb** qui correspond à un secteur d'habitat collectif rue Marius Hue ; **UCc** qui correspond au secteur

de la résidence du Moulin de Grais, **UCd** qui correspond au secteur de la résidence Benoist, rue Henri Bourrelrier, **UCf** qui correspond au secteur de la place de l'Europe et **UCe** qui correspond au secteur dit "terrain du Bua", route du Bua, et abrite une aire de jeux et un terrain de sport, sur lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique.

- La zone **UH** correspond à une zone d'habitat individuel peu dense avec jardins. Cette zone comporte trois sous-secteurs : **UHa** correspondant à un secteur situé entre la rue Jules Chopin, l'avenue Léon Maugé et la rue du Général Gallieni, **UHb** correspondant à un secteur situé entre la rue Victor Hugo et l'avenue Gabriel Péri et **UHc** correspondant à un secteur situé rue Jean Jaurès. Sur chacun de ces trois sous-secteurs, une orientation d'aménagement et de programmation s'applique.
- La zone **UI** correspond à l'ensemble des secteurs d'activités économiques. Le règlement de la zone prend en compte l'existence d'un bâti déjà constitué et favorise l'évolution des activités existantes, ainsi que l'installation de nouvelles activités économiques. Cette zone comporte un sous-secteur, **UIa**, qui correspond au centre des Gâtines.
- La zone **UK** accueille les résidences pavillonnaires issues de permis de construire groupés, de permis d'aménager et de lotissement. Le règlement vise à prendre en compte les caractéristiques particulières de ce type d'opération tout en facilitant leur évolution dans le tissu urbain et végétal environnant.
- La zone **UL** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif. Cette zone comporte deux sous-secteurs : **ULa**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage et **ULb**, qui correspond au centre culturel André Malraux.
- La zone **UR** correspond aux habitations individuelles implantées isolément. Elle concerne principalement les secteurs peu urbanisés situés à l'ouest de la commune (secteur du Vaupéreux, route de Bièvres, chemin du Salvert, etc.).

2 - Les zones à urbaniser

La zone **AUL** correspond à des parcelles vierges destinées à accueillir, à long terme, la future extension du cimetière.

3 - Les zones agricoles

La zone **A** correspond à la partie du territoire affectée aux seules activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.

4 - Les zones naturelles

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les prairies et les espaces boisés de la commune dont la majorité est concernée par le site classé ou inscrit de la Vallée de la Bièvre, ainsi que les parcs, les squares et les jardins publics communaux.

Cette zone comporte cinq sous-secteurs : **Na** qui correspond aux bâtiments du SIAVB, **Nb** qui correspond à un ancien bâtiment du CNRS, **Nh** qui correspond aux zones humides liées à la présence de la Bièvre ; **Nj** qui correspond aux jardins familiaux et **Np** qui correspond aux parcs, squares et jardins publics.

5 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "

Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2007 et à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux après que leur dangerosité ait été démontrée par un expert ;
- les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière ou par d'autres organismes publics ou privés agréés) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

ARTICLE 6 - PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE

1 - Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux

La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 1 du présent document, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2 - Risques d'inondation de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhalla

La carte « PPRi de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhalla », présente en annexe du règlement (4.3 Secteurs protégés), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par débordement du cours d'eau.

Le règlement du PPRi a pour objectif, dans les zones exposées aux risques, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielles, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils sont réalisés, utilisés ou exploités.

3 - Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique

La carte "remontée de la nappe phréatique", présente en annexe 3 du présent document, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.

4 - Les zones de sensibilité archéologique

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe 3 du présent document. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique l'article L. 531-14 du Code du patrimoine: *"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie".*

5 - GRTgaz

Tout projet d'aménagement et de construction situé à proximité des ouvrages de gaz doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

6 - Classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne

Conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, les voies ferrées dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains par jour font l'objet d'un classement sonore. Les arrêtés de classement définissent pour chaque voie une catégorie à laquelle est associée la largeur maximale du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs, les façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit de l'infrastructure doivent présenter un isolement acoustique contre ce bruit. La carte annexée (5. Annexes) présente les secteurs concernés par ces nuisances sonores.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Pour rappel, les prescriptions fixées par le PDUIF concernent les "véhicules individuels motorisés" qui incluent les voitures et les deux-roues motorisés. Les règles édictées dans l'article 6 des différentes zones englobent donc ces deux catégories.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

Article R.111-14-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

"Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables."

Article R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

"Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables."

Stationnement vélos

Article L113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;*
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;*
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,*
le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. "

Article L113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;*
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;*
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,*
dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments. "

Article L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment. "

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA couvre essentiellement le centre-ville. Elle correspond à une urbanisation traditionnelle dense et se caractérise par une forte centralité. Les logements, commerces, bureaux, services ou équipements publics s'y côtoient, ce qui en fait un lieu attractif.

Cette zone couvre par ailleurs un petit secteur éloigné du centre-ville, le hameau d'Amblainvilliers, dont les caractéristiques architecturales sont voisines de ce dernier.

Cette zone comporte un sous-secteur, UAa, où la hauteur est moins élevée que dans la zone UA.

Rappel : concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions liées à l'industrie.
- 2 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite sur les portions suivantes :
 - passage du Marché : n°1 ;
 - place Charles de Gaulle : n°6 ;
 - rue d'Antony : n°1 à 7 ;
 -
 - rue de l'Eglise : n°1 à 6 et n°17 ;
 - rue d'Estienne d'Orves : côté pair : n° 18 à 120 et côté impair : n°17 à 73 ;
 - rue Joseph Groussin : n°3 ;
 - rue de Migneaux : n°7 et n°19 ;
 - rue de Paron : n°1 à 23.
- 5 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :

- Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;
- Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;
- Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

2 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ;

3 - Les nouvelles constructions ou travaux sur constructions existantes à condition que minimum 50% de la surface de plancher en rez-de-chaussée soit affectée à l'usage d'artisanat, de commerce, de services ou de bureau et que ces surfaces disposent d'une visibilité depuis l'espace public.

4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage d'une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

6 - Les remblais et déblais à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

7 - Dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, situé le long du boulevard du Maréchal Foch, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès) d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux ...).

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 3,5 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules d'opérer un demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

4 - Déchets urbains

A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant à minima trois logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

5 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées. Cependant, une construction nouvelle pourra s'implanter en retrait si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes.
- 3 - Les ouvrages en saillie sont autorisés mais doivent, par leur taille, respecter le gabarit général du bâtiment et l'effet de rue produit par l'alignement. Toutefois, certains ouvrages peuvent dépasser le gabarit-enveloppe dans les conditions définies ci-après :
 - les éléments de constructions tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, avec une saillie sur l'alignement de 0,20 m maximum ; cette saillie peut être portée à 0,35 m pour la partie de façade située à au moins 3 m au-dessus du niveau du trottoir ;
 - les auvents protégeant les accès d'immeubles et les enseignes situés au minimum à 3 m du niveau du trottoir et au maximum à 5 m, d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et d'une saillie inférieure ou égale à 1,20 m. De plus, la partie la plus saillante des ouvrages sur voies doit être en retrait d'au moins 0,60 m de l'aplomb de la bordure du trottoir.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

- 1 - Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :
 - pour les terrains dont la largeur est inférieure à 12 mètres :

la nouvelle construction doit obligatoirement s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.
 - pour les terrains dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres :

la nouvelle construction doit s'implanter soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales.

2 - Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- la nouvelle construction ne peut pas s'implanter sur une limite séparative. Seuls les garages et annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

3 - Aussi bien dans la bande de 30 mètres, qu'au-delà de cette bande, la marge de recul séparant une nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de cette nouvelle construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 10 m, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol. Cette distance se calcule à partir de n'importe quel point de la baie concernée et perpendiculairement à celle-ci.

Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres si la façade :

- est aveugle ;
- ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
- ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
- ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 m de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
- ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
- ne comporte qu'un escalier extérieur ;
- ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.

4 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.

5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.

6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

7 - Cas des cours communes :

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de créer entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune ne doit être à une distance inférieure à 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

L'édification de construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA 8. Toutefois, l'implantation des bâtiments peut, le cas échéant, être fixée par le contrat de cour commune.

La servitude de cour commune devra être instituée par acte notarié.

- 8 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 m, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
 - la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 4 m, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou si ces façades ne comportent que des châssis fixes en verre translucide.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

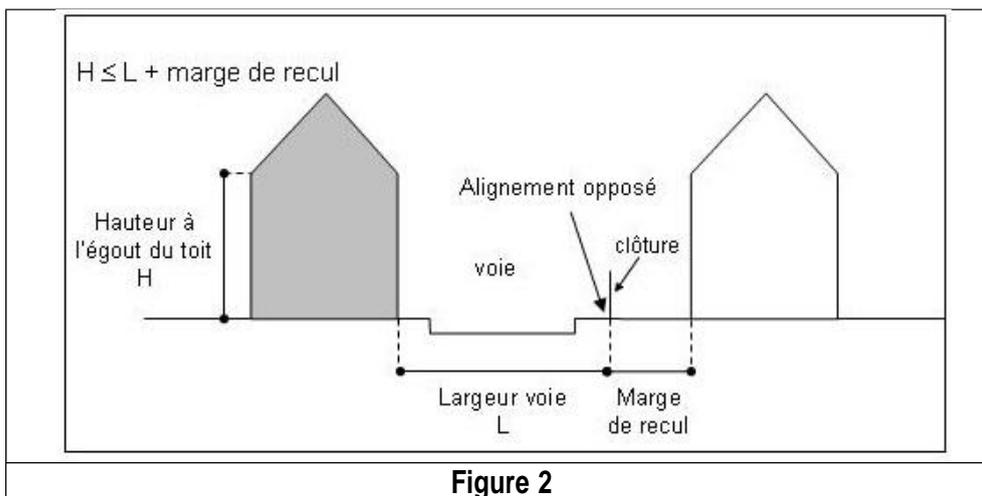
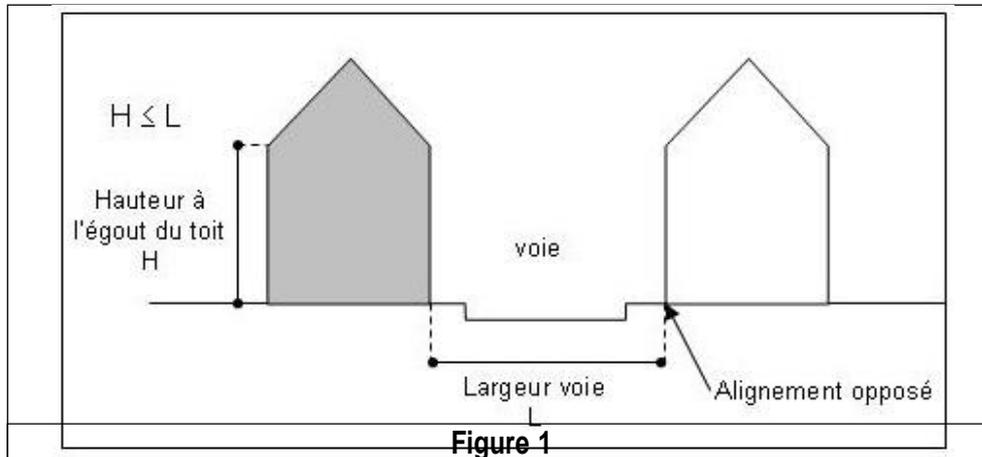
ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi, dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UA.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

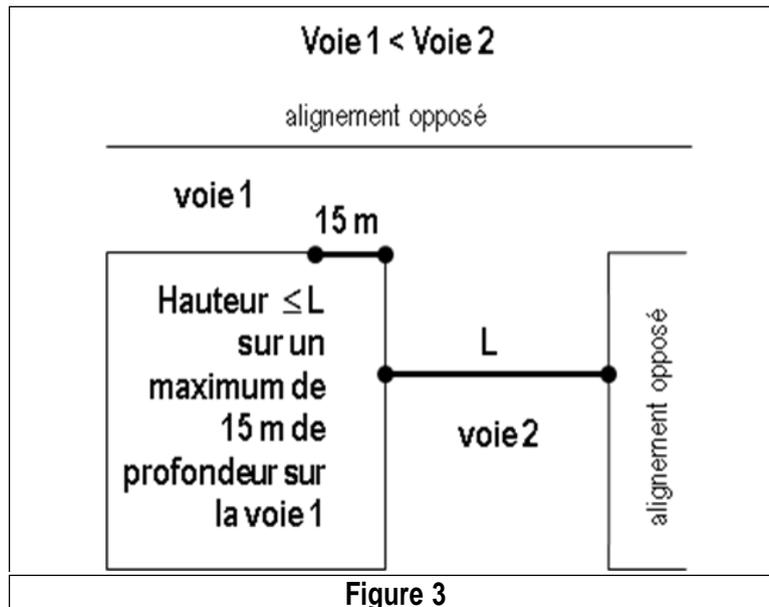
La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - Hauteur relative par rapport aux voies :

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul ($H \leq L + \text{marge de recul}$) (cf. figure 2).



Les constructions situées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur maximale de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).



2 - Hauteur plafond :

- Dans la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - o en zone UA : 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faitage ;
 - o dans le sous-secteur UAa : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - o 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

3 - Hauteur par rapport aux constructions voisines accolées :

Toutefois, pour éviter de créer ou de découvrir des murs-pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie pourra atteindre la hauteur du mur pignon des bâtiments voisins.

4 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peuvent être autorisés à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant.

5 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

6 - Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des périmètres de protection des sites et monuments inscrits ou classés délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, les travaux doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. **Pour les pompes à chaleur/climatisations, il convient de privilégier l'implantation des climatisations non visibles depuis l'espace public et éviter les implantations entre deux pignons proches afin de réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage. Lorsque cela s'avère techniquement impossible, ces installations pourront être visibles depuis l'espace public à condition d'être dissimulées ou de ne pas porter atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.**

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (**antennes relais**, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement **soit en toiture terrasse** soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. **Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés **de manière harmonieuse, esthétique et dans une démarche de qualité environnementale** dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. **Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture et de même couleur que celle-ci sont à privilégier.**

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. Des dérogations seront possibles au cas par cas afin de faciliter l'intégration de ces dispositifs techniques.

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les enduits seront de préférence ton sable ou ton pierre avec possibilité de marquage des modénatures et des soubassements avec une autre teinte.

Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels, de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :

- Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ;

- Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine.

L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les ouvertures en toiture sont admises. Cependant, les châssis "tabatière", les lucarnes retroussées ou "chien-assis" et les lucarnes rampantes ou "chien couché" sont interdits sauf si la construction concernée en possède déjà ou si ce type d'ouverture est déjà fortement présent dans le secteur ou le quartier. Ces ouvertures doivent être traitées de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). **Aucune distance entre les unités n'est exigée.** Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes s'implanteront de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne créent pas de nuisance aux voisins.

6 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale. Les porches au-dessus du portail peuvent être autorisés s'ils utilisent les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles, c'est-à-dire de qualité ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

La réalisation d'une clôture en meulière est obligatoire dès lors qu'il y a au moins un mur meulière sur une des parcelles limitrophes à celle de la nouvelle construction. Ainsi, la nouvelle clôture en meulière devra se faire en continuité de la clôture en meulière limitrophe existante.

Une étude particulière pourra être demandée par le service instructeur en fonction de la pente du terrain.

Le long de la voie de la vallée de la Bièvre (RD 60), un dépassement de la hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être autorisé afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores. Ces murs devront être paysagés et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les murs antérieurs à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (1978) et dont la hauteur dépasse 1,80 m pourront être reconstruits ou confortés à l'identique.

Sur la rue de Paris, entre le bras mort de la Bièvre et le carrefour rue des Coteaux/rue de Paris, des murs de clôture pleins en meulière pourront être édifiés, à l'alignement ou en retrait d'un mètre par rapport à celui-ci. Ces murs en meulière ne pourront dépasser 2 m de hauteur totale et pourront comporter un chaperon défini alors en conformité avec la toiture des bâtiments inclus dans la propriété ainsi close.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.

Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.

Si la profondeur ne permet pas au portail de se refermer lorsque le véhicule est stationné sur la parcelle, le portail devra coulisser afin de permettre sa fermeture.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 m de hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas, surmontés si nécessaire d'un grillage.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place de stationnement par logement comportant 1 ou 2 pièces ;
 - o 2 places de stationnement par logement comportant 3 pièces ou plus ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :
 - o 1 place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux :
 - o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif :
 - o 1,5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;
 - o 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;
 - o 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
 - o 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.
- pour les constructions à usage d'habitation en collectif :
 - o 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;
 - o Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.

Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement sont interdites.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement.
- pour les constructions à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) :
 - o 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment et un local de 3 m² minimum.
- pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
 - o 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - o le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

- 2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.

- 3 - Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des impossibilités techniques.

- 4 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

- 5 - Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :

- Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;
- Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
- L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique **RE2020**.

Au-delà du respect de la réglementation thermique **RE2020**, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de **5%** de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit **5%**, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ;
- la nouvelle construction à vocation d'habitat doit être à énergie "passive ou positive".

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- 1 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain ;
- 2 - les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux principaux quartiers d'habitat collectif. Elle comprend les résidences d'habitat collectif social ainsi que les résidences privées. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives et entourées d'espaces libres tels que les espaces verts et les parkings.

Cette zone comporte cinq sous-secteurs :

- *un sous-secteur UCa, correspondant au secteur des Prés-Hauts ;*
- *un sous-secteur UCb, correspondant au secteur d'habitat collectif, rue Marius Hue ;*
- *un sous-secteur UCc, correspondant au secteur de la résidence du Moulin de Grais ;*
- *un sous-secteur UCd, correspondant au secteur de la résidence Benoist, rue Henri Bourrellier ;*
- *un sous-secteur UCe, correspondant au secteur dit "terrain du Bua", route du Bua, qui abrite une aire de jeux et un terrain de sport, sur lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique ;*
- *un sous-secteur UCf, correspondant au secteur de la place de l'Europe.*

Rappel : concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions liées à l'industrie.
- 3 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la zone UCa.
- 6 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite sur les portions suivantes :
 - Rue d'Antony : n°6 et n°8.
- 7 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :

- Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;
- Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;
- Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. en UCe et UCf. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 3 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 80% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. en UCd. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 4 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- 5 - Les nouvelles constructions ou travaux sur constructions existantes qui souhaitent intégrer des activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux en rez-de-chaussée devront réserver à minima 50% de la surface de plancher de cet étage à ces usages et disposer d'une visibilité depuis l'espace public.

- 6 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes en UCa à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage d'une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- 7 - Les nouvelles installations classées, en UCa, pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

8 - Les remblais et déblais à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long mesurée à partir d'une voie publique, cette largeur pourra être ramenée à 3.50 m lorsqu'elle dessert une ou deux habitations individuelles, et à 5 m lorsqu'elle dessert au plus quatre habitations individuelles.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules d'opérer un demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

4 - Déchets urbains

A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.

5 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

- 1 - Toute construction nouvelle, y compris les annexes et garages, doit s'implanter à un minimum de 8 mètres de l'alignement des voies publiques et privées.

Dans le sous-secteur UCd :

Toute construction nouvelle doit s'implanter à un minimum de 4 mètres de l'alignement des voies.

Dans les sous-secteurs UCc, UCe et UCf :

Toute construction nouvelle doit s'implanter à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les balcons et les saillies peuvent être implantés dans la marge de recul de 5 mètres.

Concernant le sous-secteur UCf, les 5 m sont à prendre en compte le long de l'avenue de la République et du boulevard du Maréchal Juin seulement

- 2 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

- 1 - La nouvelle construction doit obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives.
La marge de recul séparant une nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol. Cette distance se calcule à partir de n'importe quel point de la baie concernée et perpendiculairement à celle-ci.

Dans le sous-secteur UCb :

La marge de recul séparant une nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol. Cette distance se calcule à partir de n'importe quel point de la baie concernée et perpendiculairement à celle-ci.

Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres si la façade :

- est aveugle ;
- ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
- ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
- ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 m de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
- ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
- ne comporte qu'un escalier extérieur ;
- ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.

2 - Pour les terrains en limite de la Bièvre et du Bief, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.

3 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.

4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

5 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 m, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 2,50 m, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ou si ces façades ne comportent que des châssis fixes en verre translucide.

2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.

- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

Dans les sous-secteurs UCb, UCc et UCf :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40%.

Dans le sous-secteur UCe :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40%. Les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux constructions destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

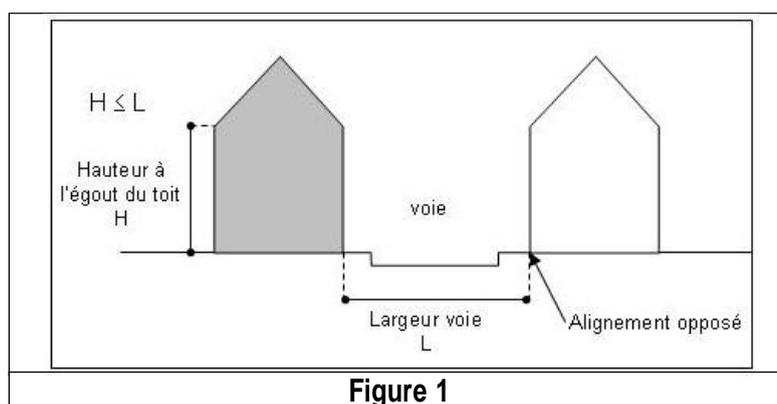
ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

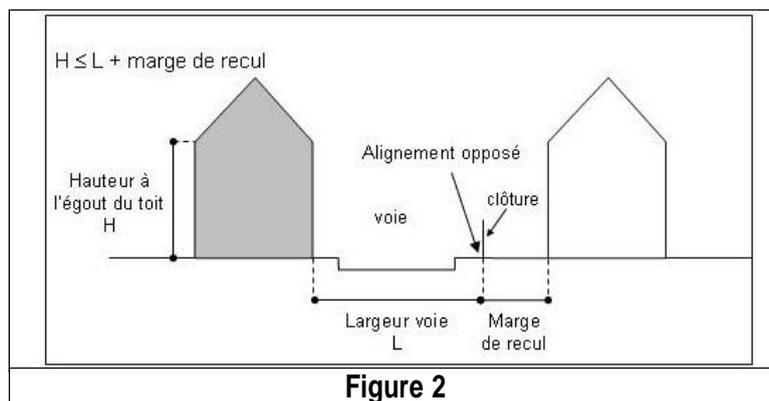
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UC.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

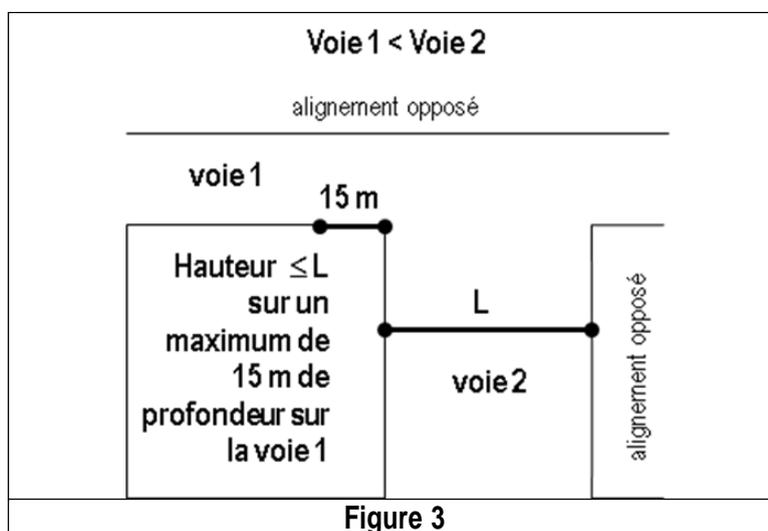
- 1 - Hauteur relative par rapport aux voies :

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul ($H \leq L + \text{marge de recul}$) (cf. figure 2).





Les constructions situées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur maximale de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).



2 - Hauteur plafond :

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'acrotère ou au faitage.

La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur UCe :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur UCf :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère ou au faitage.

La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

3 - Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :

La hauteur des constructions ne peut excéder la plus courte distance la séparant des limites séparatives lorsque la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire, la distance à la limite séparative peut être ramenée à la moitié de la hauteur.

4 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des périmètres de protection des sites et monuments inscrits ou classés délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, les travaux doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. **Pour les pompes à chaleur/climatisations, il convient de privilégier l'implantation des climatisations non visibles depuis l'espace public et éviter les implantations entre deux pignons proches afin de réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage. Lorsque cela s'avère techniquement impossible, ces installations pourront être visibles depuis l'espace public à condition d'être dissimulées ou de ne pas porter atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.**

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (**antennes relais, paraboles, etc.**) devra se faire obligatoirement **soit en toiture terrasse** soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. **Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés **de manière harmonieuse, esthétique et dans une démarche de qualité environnementale** dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. **Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture et de même couleur que celle-ci sont à privilégier.**

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. **Des dérogations seront possibles au cas par cas afin de faciliter l'intégration de ces dispositifs techniques.**

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les enduits seront de préférence ton sable ou ton pierre avec possibilité de marquage des modénatures et des soubassements avec une autre teinte.

Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles

disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :

- Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ;
- Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine.

L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes s'implanteront de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne créent pas de nuisance aux voisins.

6 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale. Les porches au-dessus du portail peuvent être autorisés s'ils utilisent les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles, c'est-à-dire de qualité ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

Une étude particulière pourra être demandée par le service instructeur en fonction de la pente du terrain.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les murs antérieurs à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (1978) et dont la hauteur dépasse 1,80 m pourront être reconstruits ou confortés à l'identique.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.

Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.

Si la profondeur ne permet pas au portail de se refermer lorsque le véhicule est stationné sur la parcelle, le portail devra coulisser afin de permettre sa fermeture.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 m de hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas, surmontés si nécessaire d'un grillage.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.
- Pour le sous-secteur UCc, sur le linéaire du mur en pierre meulière, est autorisé un accès véhicule ainsi que la mise en place de points d'apport volontaire.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 2 places de stationnement par logement ;
Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% de places créées s'y ajouteront et seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :
 - o 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif :
 - o 1,5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;
 - o 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;
 - o 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
 - o 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.
- pour les constructions à usage d'habitation en collectif :
 - o 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;
 - o Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.

- pour les constructions à usage **d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux** :
 - o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Dans les sous-secteurs UCe et UCf, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement pour les 1 et 2 pièces principales ;
- 2 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
- 1 place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat ;
- 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement.
- pour les constructions à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) :
 - o 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment et un local de 3m² minimum.
- pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
 - o 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - o le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCb :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCc :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCe et UCf :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière dont la moitié - soit 20% de la surface totale de l'unité foncière - doit être conservée en espace de pleine terre.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

- 2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.
- 3 - Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des impossibilités techniques.
- 4 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons

sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;

- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

5 - Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :

- Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;
- Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
- L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique **RE2020**.

Au-delà du respect de la réglementation thermique **RE2020**, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de **5%** de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit **5%**, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ;
- la nouvelle construction à vocation d'habitat doit être à énergie "passive ou positive".

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- 1 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 35% de la superficie du terrain ;

Dans les sous-secteurs UCb, UCc et UCf :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50% ;

Dans le sous-secteur UCe :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50%. Les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière ;

Dans le sous-secteur UCb :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 30% de la surface totale de l'unité foncière ;

Dans le sous-secteur UCc, UCe et UCf :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond à une zone d'habitat individuel peu dense avec jardins.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- *UHa situé avenue Léon Maugé / rue Jules Chopin / rue du Général Gallieni sur lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique ;*
- *UHb situé rue Victor Hugo / rue Gabriel Péri sur lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique ;*
- *UHc situé rue Jean Jaurès lequel une orientation d'aménagement et de programmation s'applique.*

Rappel : concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions liées à l'industrie.
- 3 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite sur les portions suivantes :
 - Avenue Gabriel Péri : n°25 ;
 - Avenue Léon Maugé : n°34 ;
 - Boulevard du Maréchal Foch : n°34 ;
 - Chemin de la Marinière : n°7 ;
 - Rue d'Estienne d'Orves : côté pair : n°142 et n°204 et côté impair n° 81 à 103 ;
 - Rue Jules Chopin : n°27 ;
 - Voie de Châtenay : n°53 et n°87.
- 6 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :

- Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;
- Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;
- Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte au moins 40% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. en UHa, UHb et UHc. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 3 - Les constructions à usage de d'artisanat et de commerce sont autorisées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage d'une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- 5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

6 - Les remblais et déblais à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

7 - Dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme située le long du boulevard du Maréchal Foch, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².

8 - Dans l'"espace lisière" de la forêt de Verrières identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements, de 5 mètres s'il dessert entre 3 et 9 logements et de 8 mètres s'il dessert 10 logements et plus. Dans le sous-secteur UHc, pour une desserte de 10 logements et plus, la largeur minimale est ramenée à 6 mètres.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux ...).

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 3,5 mètres.

Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long mesurée à partir d'une voie publique, cette largeur pourra être ramenée à 3.50 m lorsqu'elle dessert une ou deux habitations individuelles, et à 5 m lorsqu'elle dessert au plus quatre habitations individuelles.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en vigueur sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

4 - Déchets urbains

A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.

5 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

- 1 - Toute construction nouvelle, y compris les annexes et garages, doit s'implanter à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées. Pour le sous-secteur UHa, les balcons et les saillies peuvent être implantées dans la marge de recul de 5 mètres.
- 2 - Dans le cas de terrains longeant une sente ou un sentier, les constructions devront s'éloigner d'au moins 2,50 mètres de la limite d'emprise de la sente ou du sentier. Dans le cas où la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, la construction devra s'éloigner d'une distance d'au moins 8 mètres mesurés à partir de la limite opposée de la sente ou du sentier.
- 3 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres :

La nouvelle construction doit s'implanter soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

- pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12 mètres :

La nouvelle construction doit s'implanter soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

L'épaisseur de la construction en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

2 - Dans cette bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, la marge de recul séparant la nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à :

- une distance minimale de 8 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
- une distance minimum de 2,50 mètres si la façade :
 - o est aveugle ;
 - o ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - o ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - o ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;

- ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.
- 3 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :
- La nouvelle construction doit obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Seuls les garages et les annexes peuvent être implantés en limites séparatives.
- 4 - Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, la marge de recul séparant la nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à :
- une distance minimale de 10 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
 - une distance minimum de 4 mètres, si la façade :
 - est aveugle ;
 - ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
 - ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.
- 5 - Dans les sous-secteurs UHa,UHb et UHc, la marge de recul séparant la nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à :
- une distance minimale de 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol mis, à part du côté du futur jardin public en UHa où la distance peut être réduite à 5 mètres ;
 - une distance minimum de 2,50 mètres, si la façade :
 - est aveugle ;
 - ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;

- ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
- ne comporte qu'un escalier extérieur ;
- ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.

6 - Pour les terrains en limite de la Bièvre et du Bief, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.

7 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.

8 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.

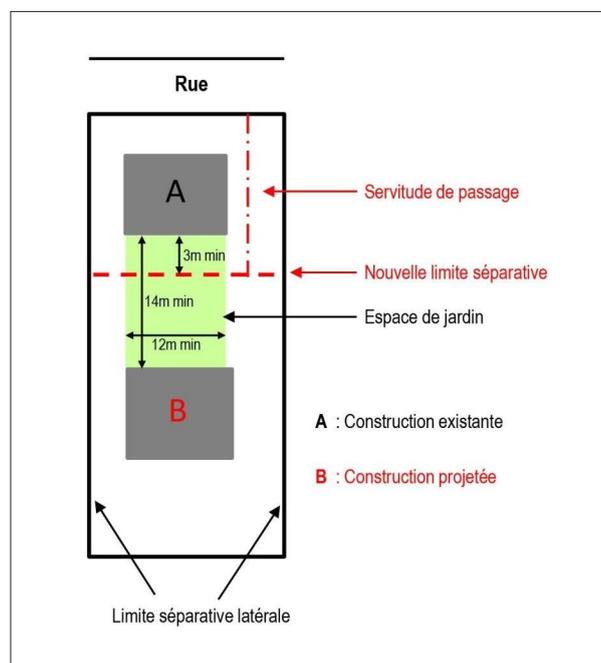
9 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

10 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11 - Dans le cas d'une division parcellaire :

En sus des règles correspondant aux marges de recul, les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 3 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 14 mètres de la nouvelle construction, sur une largeur de 12 mètres minimum conformément aux dispositions figurant à l'article UH.13.



ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 14 mètres.
- 2 - Dans les sous-secteurs UHa, UHb et UHc, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- Dans le sous-secteur UHa, les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

- 3 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux constructions destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblai autorisé sous condition en UH.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage ;
- Dans les seuls sous-secteurs UHb et UHc, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes, y compris les garages, ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

4 - Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des périmètres de protection des sites et monuments inscrits ou classés délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, les travaux doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. Pour les pompes à chaleur/climatisations, il convient de privilégier l'implantation des climatisations non visibles depuis l'espace public et éviter les implantations entre deux pignons proches afin de réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage. Lorsque cela s'avère techniquement impossible, ces installations pourront être visibles depuis l'espace public à condition d'être dissimulées ou de ne pas porter atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement soit en toiture terrasse soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés de manière harmonieuse, esthétique et dans une démarche de qualité environnementale dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture et de même couleur que celle-ci sont à privilégier.

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. Des dérogations seront possibles au cas par cas afin de faciliter l'intégration de ces dispositifs techniques.

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les enduits seront de préférence ton sable ou ton pierre avec possibilité de marquage des modénatures et des soubassements avec une autre teinte.

Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels, de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :

- Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ;
- Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine.

L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les ouvertures en toiture sont admises. Cependant, les châssis "tabatière", les lucarnes retroussées ou "chien-assis" et les lucarnes rampantes ou "chien couché" sont interdits sauf si la construction concernée en possède déjà ou si ce type d'ouverture est déjà fortement présent dans le secteur ou le quartier. Ces ouvertures doivent être traitées de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Aucune distance entre les unités n'est exigée. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes s'implanteront de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne créent pas de nuisance aux voisins.

6 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale. Les porches au-dessus du portail peuvent être autorisés s'ils utilisent les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles, c'est-à-dire de qualité ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

La réalisation d'une clôture en meulière est obligatoire dès lors qu'il y a au moins un mur meulière sur une des parcelles limitrophes à celle de la nouvelle construction. Ainsi, la nouvelle clôture en meulière devra se faire en continuité de la clôture en meulière limitrophe existante.

Une étude particulière pourra être demandée par le service instructeur en fonction de la pente du terrain.

Le long de la voie de la vallée de la Bièvre (RD 60), un dépassement de la hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être autorisé afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores. Ces murs devront être paysagers et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les murs antérieurs à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (1978) et dont la hauteur dépasse 1,80 m pourront être reconstruits ou confortés à l'identique.

Sur la rue de Paris, entre le bras mort de la Bièvre et le carrefour rue des Coteaux/rue de Paris, des murs de clôture pleins en meulière pourront être édifiés, à l'alignement ou en retrait d'un mètre par rapport à celui-ci. Ces murs en meulière ne pourront dépasser 2 m de hauteur totale et pourront comporter un chaperon défini alors en conformité avec la toiture des bâtiments inclus dans la propriété ainsi close.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.

Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.

Si la profondeur ne permet pas au portail de se refermer lorsque le véhicule est stationné sur la parcelle, le portail devra coulisser afin de permettre sa fermeture.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 m de hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas, surmontés si nécessaire d'un grillage.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement² ;

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 2 places de stationnement par logement dont une couverte ;

Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% de places créées s'y ajouteront et seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 0,5 place de stationnement par logement¹ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1,5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;
 - o 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;
 - o 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
 - o 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.
- pour les constructions à usage d'habitation en collectif situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;
 - o Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - o 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Dans les sous-secteurs UHa, UHb et UHc, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement pour les 1 et 2 pièces principales ;
- 2 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
- 1 place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat ;
- 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement.

- pour les constructions à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) :
 - o 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment et un local de 3m² minimum.

- pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
 - o 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - o le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les sous-secteurs UHa et UHb

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière dont la moitié - soit 20% de la surface totale de l'unité foncière - doit être conservée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UHc

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.

3 - Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des impossibilités techniques.

4 - Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 mètres et une longueur d'au moins 16 mètres.

5 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

6 - Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :

- Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;
- Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
- L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique **RE2020**.

Au-delà du respect de la réglementation thermique **RE2020**, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ;
- la nouvelle construction à vocation d'habitat doit être à énergie "passive ou positive".

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- 1 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain ;

Dans le sous-secteur UHa, les balcons, les terrasses et les rampes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol ;

- 2 - les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière ;

Dans les sous-secteur UHa et UHb

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UHc

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 30% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond à l'ensemble des secteurs d'activités économiques. Le règlement de la zone prend en compte l'existence d'un bâti déjà constitué et favorise l'évolution des activités existantes ainsi que l'installation de nouvelles activités.

Cette zone comporte un sous-secteur :

- *le sous-secteur U1a, correspondant au centre des Gâtines.*

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article UI.2.
- 5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite sur les portions suivantes :
 - Avenue de la République : n°18 ;
 - Rue des Gardes : n°1 ;
 - Voie Georges Pompidou : n°7.

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2 - La construction d'ouvrages liés au transport de gaz et d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 - Les remblais et déblais à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

4 - Dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme situé sur la Zone d'Activités Economiques des Petits Ruisseaux, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².

Dans le sous-secteur U1a :

Dans "l'espace lisière" de la forêt de Verrières identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité et correspondant à leur destination.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

4 - Déchets urbains

Les constructions doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la pré-collecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.

5 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire

d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques et privées.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

- 1 - Les nouvelles constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 3 - Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.
- 4 - Dans le secteur et le sous-secteur, cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point le plus haut.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur U1a :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres en aval de la cote NGF 160 et 15 mètres en amont de cette cote.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.

Dans le secteur et le sous-secteur, la hauteur n'est pas règlementée pour les construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension. De plus, la surélévation de ces ouvrages n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

4 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, artisanat et services :
 - o 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail de bureaux) :
 - 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment et un local de 3m² minimum.
- pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
 - 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre et doivent être plantées et paysagées.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UI.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RE2020.

Au-delà du respect de la réglementation thermique RE2020, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 5% de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit 5%, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer à minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 90% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UK

Cette zone accueille les résidences pavillonnaires issues de permis de construire groupés, de permis d'aménager et de lotissement. Ces résidences se situent principalement au sud et à l'est de la commune. Le règlement vise à prendre en compte les caractéristiques (architecture, implantation, taille des parcelles, etc.) de ce type d'opération tout en facilitant leur évolution dans le tissu urbain et végétal environnant.

Rappel : concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

ARTICLE UK.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'industrie.
- 5 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 7 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :
 - Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;
 - Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;
 - Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

2 - Les remblais et déblais à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

3 - Dans l'"espace lisière" de la forêt de Verrières identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

ARTICLE UK.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements, de 5 mètres s'il dessert entre 3 et 9 logements et de 8 mètres s'il dessert 10 logements et plus.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux...).

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long mesurée à partir d'une voie publique, cette largeur pourra être ramenée à 3.50 m lorsqu'elle dessert une ou deux habitations individuelles, et à 5 m lorsqu'elle dessert au plus quatre habitations individuelles.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules d'opérer un demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

La voirie existante des lotissements reste la propriété privée du lotissement et son entretien lui en incombe.

ARTICLE UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source

suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

4 - Déchets urbains

A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.

5 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UK.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

- 1 - Toute construction nouvelle, y compris les annexes et garages, doit s'implanter à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées.
- 2 - Dans le cas de terrains longeant une sente ou un sentier, les constructions devront s'éloigner d'au moins 2,50 mètres de la limite d'emprise de la sente ou du sentier. Dans le cas où la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, la construction devra s'éloigner d'une distance d'au moins 8 mètres mesurés à partir de la limite opposée de la sente ou du sentier.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

- 1 - La nouvelle construction doit obligatoirement s'implanter en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. La marge de recul sera au moins égale à :
- une distance minimale de 8 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
 - une distance minimum de 2,50 mètres si la façade :
 - o est aveugle ;
 - o ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - o ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - o ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
 - o ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - o ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - o ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.
- 2 - Une extension par création d'une véranda ou d'une pergola pourra être envisagée dans le prolongement du bâtiment existant à condition qu'une distance de 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail soit respectée. Cette distance se calcule à partir de n'importe quel point de la baie concernée et perpendiculairement à celle-ci.

Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 m, si la façade :

- o est aveugle ;
- o ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
- o ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
- o ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
- o ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;

- ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.
- 3 - Pour les terrains en limite de la Bièvre et du Bief, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.
- 4 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 8 mètres.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique, ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- 2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 mètres au faitage.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes y compris les garages ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des périmètres de protection des sites et monuments inscrits ou classés délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, les travaux doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. Pour les pompes à chaleur/climatisations, il convient de privilégier l'implantation des climatisations non visibles depuis l'espace public et éviter les implantations entre deux pignons proches afin de réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage. Lorsque cela s'avère techniquement impossible, ces installations pourront être visibles depuis l'espace public à condition d'être dissimulées ou de ne pas porter atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement soit en toiture terrasse soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés de manière harmonieuse, esthétique et dans une démarche de qualité environnementale dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture et de même couleur que celle-ci sont à privilégier.

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. Des dérogations seront possibles au cas par cas afin de faciliter l'intégration de ces dispositifs techniques.

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les enduits seront de préférence ton sable ou ton pierre avec possibilité de marquage des modénatures et des soubassements avec une autre teinte.

Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels, de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :

- Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ;
- Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine.

L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les ouvertures en toiture sont admises. Cependant, les châssis "tabatière", les lucarnes retroussées ou "chien-assis" et les lucarnes rampantes ou "chien couché" sont interdits sauf si la construction concernée en possède déjà ou si ce type d'ouverture est déjà fortement présent dans le secteur ou le quartier. Ces ouvertures doivent être traitées de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Aucune distance entre les unités n'est exigée. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes s'implanteront de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne créent pas de nuisance aux voisins.

6 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale. Les porches au-dessus du portail peuvent être autorisés s'ils utilisent les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles, c'est-à-dire de qualité ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

La réalisation d'une clôture en meulière est obligatoire dès lors qu'il y a au moins un mur meulière sur une des parcelles limitrophes à celle de la nouvelle construction. Ainsi, la nouvelle clôture en meulière devra se faire en continuité de la clôture en meulière limitrophe existante.

Le long de la voie de la vallée de la Bièvre (RD 60), un dépassement de la hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être autorisé afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores. Ces murs devront être paysagés et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les murs antérieurs à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (1978) et dont la hauteur dépasse 1,80 m pourront être reconstruits ou confortés à l'identique.

Sur la rue de Paris, entre le bras mort de la Bièvre et le carrefour rue des Coteaux/rue de Paris, des murs de clôture pleins en meulière pourront être édifiés, à l'alignement ou en retrait d'un mètre par rapport à celui-ci. Ces murs en meulière ne pourront dépasser 2 m de hauteur totale et pourront comporter un chaperon défini alors en conformité avec la toiture des bâtiments inclus dans la propriété ainsi close.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.

Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.

Si la profondeur ne permet pas au portail de se refermer lorsque le véhicule est stationné sur la parcelle, le portail devra coulisser afin de permettre sa fermeture.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 m de hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas, surmontés si nécessaire d'un grillage.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et du végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UK.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 2 places de stationnement par logement dont une couverte ;

Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% de places créées s'y ajouteront et seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1,5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;
 - o 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;
 - o 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
 - o 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.
- pour les constructions à usage d'habitation en collectif situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;
 - o Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement.
- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - o le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.

3 - Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des pour impossibilités techniques.

4 - Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :

- Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;
- Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
- L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).

ARTICLE UK.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UK.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique **RE2020**.

Au-delà du respect de la réglementation thermique **RE2020**, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de **5%** de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit **5%**, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer a minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- toute nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ;
- la nouvelle construction à vocation d'habitat doit être à énergie "passive ou positive".

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- 1 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 2 - les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UK.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- *le sous-secteur ULa, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;*
- *le sous-secteur ULm correspondant aux secteurs mixtes uniquement sur les espaces mutables. Ce sous-secteur ULm comporte une zone spécifique (ULm1) correspondant au centre culturel André Malraux où la hauteur réglementée est différente.*

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions liées à l'industrie.
- 2- Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 3- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- La transformation en habitations des surfaces de commerce, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, correspondant au restaurant du golf situé voie de la Vallée de la Bièvre.

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1- Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :
 - Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;
 - Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;
 - Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

Dans le sous-secteur ULa :

Les installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage à condition de leur bonne intégration dans le site.

2 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

3 - Les nouvelles constructions ou travaux sur constructions existantes qui souhaitent intégrer des activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux en rez-de-chaussée devront réserver à minima 50% de la surface de plancher de cet étage à ces usages et disposer d'une visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules d'opérer un demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

3 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques

présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

5 - Déchets urbains

A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.

6 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques et privées.

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans le sous-secteur ULm :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Dans la zone spécifique ULm1 :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 20 mètres.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

Le long de la voie de la vallée de la Bièvre (RD 60), un dépassement de la hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être autorisé afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores. Ces murs devront être paysagés et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture. Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés. Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue.

4 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1,5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;
 - o 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;
 - o 3 places de stationnement par logement comportant 3 pièces ou plus.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :
 - o 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation en collectif d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;
 - o Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service et de bureaux :
 - o 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés. 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement ;
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement.

- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.

3 - Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des pour impossibilités techniques.

4 - Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :

- Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;
- Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
- L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UL.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique **RE2020**.

Au-delà du respect de la réglementation thermique **RE2020**, il est recommandé, dans la mesure du possible, que toute nouvelle construction respecte les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes :

- être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer a minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables lorsqu'il que la nouvelle construction a des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif.

ARTICLE UL.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond à des habitations individuelles implantées isolément. Elle concerne principalement les secteurs peu urbanisés situés à l'ouest de la commune.

Rappel : concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'industrie.
- 5 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article UR.2.
- 8 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 9 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que tout programme de logements collectifs ou individuels comporte :
 - Un minimum de 40% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 5 logements ;
 - Un minimum de 45% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 20 logements ;
 - Un minimum de 50% de logements sociaux (éligibles au titre de la loi S.R.U) imposés à partir de 30 logements.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - La construction d'ouvrages liés au transport de gaz et d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4 - Les remblais et déblais à condition qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm.

Dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%, il est possible de déroger à cette règle, au cas par cas, notamment lorsqu'il est démontré l'impossibilité technique résultant de contraintes environnementales ou architecturales.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

5 - Dans l'"espace lisière" de la forêt de Verrières identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

ARTICLE UR.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements, de 5 mètres s'il dessert entre 3 et 9 logements et de 8 mètres s'il dessert 10 logements et plus.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre (à évaluer en fonction du gabarit de la voie, du stationnement, de la sécurité, des flux ...).

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long mesurée à partir d'une voie publique, cette largeur pourra être ramenée à 3.50 m lorsqu'elle dessert une ou deux habitations individuelles, et à 5 m lorsqu'elle dessert au plus quatre habitations individuelles.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en vigueur sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

4 - Déchets urbains

A l'exception des maisons individuelles, les collectifs comprenant entre 3 et 14 logements devront comporter, en dehors des voies publiques, une aire de ramassage des ordures ménagères et des encombrants dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

A partir de 15 logements créés, les collectifs devront comporter un point d'apport volontaire.

5 - Raccordement aux réseaux de chaleur

Depuis le 1er janvier 2023, toute nouvelle construction dont l'unité foncière est implantée dans la zone de développement prioritaire, et qui a un besoin de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance supérieure ou égale à 30 kW, doit obligatoirement étudier les possibilités de raccordement au réseau de chaleur. L'habitat individuel n'est pas concerné par ce seuil qui correspond davantage aux besoins de l'habitat collectif.

Cette obligation s'applique également aux constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou surélévation (excédant 150m² ou 30% de la surface des locaux existants) dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieur ou égal à 30 kW, sauf dérogation prévue par Décret.

ARTICLE UR.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Toute construction nouvelle, y compris les annexes et garages, doit s'implanter à un minimum de 12 mètres de l'alignement des voies publiques et privées.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

Cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

1 - La nouvelle construction doit obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

2 - La marge de recul séparant un bâtiment à usage d'habitation des limites séparatives sera au moins égale à :

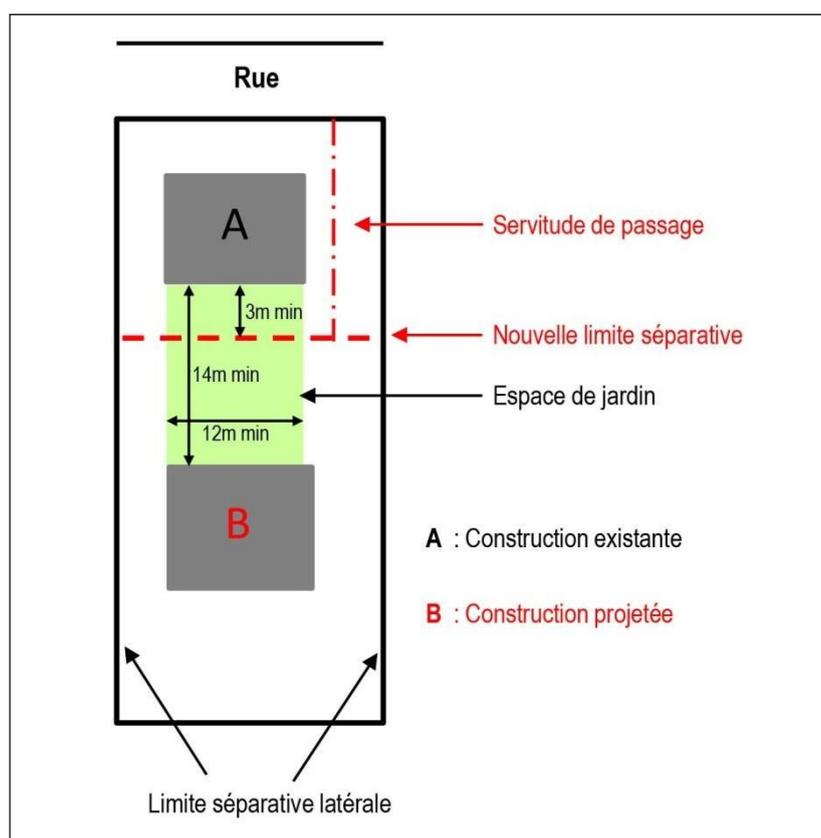
- une distance minimale de 8 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
- une distance minimum de 2,50 mètres si la façade :
 - est aveugle ;
 - ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement ;
 - ne comporte que des châssis fixes et translucides ;
 - ne comporte que des châssis ouvrants et transparents situés à plus de 1,90 mètre de hauteur d'allège comptée à partir du plancher de la pièce à éclairer ;
 - ne comporte que l'entrée de la construction ou une porte pleine ;
 - ne comporte qu'un escalier extérieur ;
 - ne comporte que des ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.

3 - Les piscines découvertes ou équipées d'un dispositif leur permettant de se découvrir ainsi que les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes quant à elle pourront s'implanter en limite séparative.

- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.
- 6 - Cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
- 7 - Dans le cas d'une division parcellaire :

En sus des règles correspondant aux marges de recul, les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 3 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 14 mètres de la nouvelle construction, sur une largeur de 12 mètres minimum conformément aux dispositions figurant à l'article UR.13.



ARTICLE UR.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 10 m, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant l'éclaircissement des

- pièces d'habitation ou de travail ;
- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 4 m, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou si ces façades ne comportent que des châssis fixes en verre translucide.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.
- 6 - Cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.
- 4 - Cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (égout du toit, acrotère, faitage). Ainsi dans le cas d'un remblais autorisé sous condition en UR.2, ce dernier sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (égout du toit, acrotère, faitage).

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques et privées :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 mètres au faitage.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions implantées en continuité du bâti déjà existant.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes y compris les garages ne peut excéder 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

4 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

5 - La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions d'ouvrages électriques à haute et très haute tension. De plus, la surélévation de ces ouvrages n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UR.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des périmètres de protection des sites et monuments inscrits ou classés délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, les travaux doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être dissimulées, c'est-à-dire non visibles, mis à part les cheminées. Pour les pompes à chaleur/climatisations, il convient de privilégier l'implantation des climatisations non visibles depuis l'espace public et éviter les implantations entre deux pignons proches afin de réduire l'impact visuel et/ou sonore sur le voisinage. Lorsque cela s'avère techniquement impossible, ces installations pourront être visibles depuis l'espace public à condition d'être dissimulées ou de ne pas porter atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (**antennes relais**, paraboles, etc.) devra se faire obligatoirement **soit en toiture terrasse** soit en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. **Ces infrastructures devront s'intégrer en cohérence avec l'architecture existante et l'environnement (dispositif de dissimulation ou de camouflage).**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés **de manière harmonieuse, esthétique et dans une démarche de qualité environnementale** dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti. **Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture et de même couleur que celle-ci sont à privilégier.**

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. **Des dérogations seront possibles au cas par cas afin de faciliter l'intégration de ces dispositifs techniques.**

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les enduits seront de préférence ton sable ou ton pierre avec possibilité de marquage des modénatures et des soubassements avec une autre teinte.

Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels, de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ombrières). L'accès des toitures terrasses est autorisé, à condition de respecter les règles de distance (covisibilité) :

- Dans la bande constructible principale, un minimum de 8 mètres comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine ;
- Au-delà de cette bande, ce retrait est porté à 10 mètres minimum comptés perpendiculairement depuis la limite matérialisée par les gardes corps posés en toiture jusqu'à la limite séparative voisine.

L'accès au dernier niveau des toitures terrasses des bâtiments collectifs n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les ouvertures en toiture sont admises. Cependant, les châssis "tabatière", les lucarnes retroussées ou "chien-assis" et les lucarnes rampantes ou "chien couché" sont interdits sauf si la construction concernée en possède déjà ou si ce type d'ouverture est déjà fortement présent dans le secteur ou le quartier. Ces ouvertures doivent être traitées de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

En cas de création de plusieurs châssis de toit, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture et par niveau sera limité à une unité par tranche de 5 m linéaire de toiture (2 unités pour 5 à 10 m, 3 pour 10 à 15 m, etc.). Aucune distance entre les unités n'est exigée. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur proche de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront, si possible, situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes s'implanteront de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne créent pas de nuisance aux voisins.

6 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue et dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement devront être ajourées. Il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale. Les porches au-dessus du portail peuvent être autorisés s'ils utilisent les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ;
- un muret-jardinière ou un mur-bahut (protégé ou non par un chaperon), d'une hauteur totale hors-tout de 1,20 m. Ce muret-jardinière devra être réalisé en matériaux nobles c'est-à-dire de qualité ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue, le festonnage est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est autorisé à condition de s'inscrire en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect des matériaux) et de rester à 1/3 ajouré. Contrairement au festonnage, les claustras non ajourés, sont interdits sur rue.

La réalisation d'une clôture en meulière est obligatoire dès lors qu'il y a au moins un mur meulière sur une des parcelles limitrophes à celle de la nouvelle construction. Ainsi, la nouvelle clôture en meulière devra se faire en continuité de la clôture en meulière limitrophe existante.

Une étude particulière pourra être demandée par le service instructeur en fonction de la pente du terrain.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barreaudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;
- un mur plein d'une hauteur maximum totale de 1,80 m, réalisé en pierres jointoyées ou enduit à l'identique de la construction sur les 2 faces de celui-ci. Ce dernier peut être exceptionnellement autorisé pour des critères architecturaux, topographiques, d'ensoleillement et/ou de paysage, sur au maximum la moitié du linéaire de clôture (y compris les murs mitoyens). Ce mur ne peut être réalisé ni en façade sur rue, ni dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les murs antérieurs à la date d'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (1978) et dont la hauteur dépasse 1,80 m pourront être reconstruits ou confortés à l'identique.

Sur la rue de Paris, entre le bras mort de la Bièvre et le carrefour rue des Coteaux/rue de Paris, des murs de clôture pleins en meulière pourront être édifiés, à l'alignement ou en retrait d'un mètre par rapport à celui-ci. Ces murs en meulière ne pourront dépasser 2 m de hauteur totale et pourront comporter un chaperon défini alors en conformité avec la toiture des bâtiments inclus dans la propriété ainsi close.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.

Les portails devront, tout comme les clôtures, être ajourés.

Il est autorisé la création d'un portail par linéaire de façade donnant sur rue. Leur largeur ne devra pas excéder 5 mètres.

Si la profondeur ne permet pas au portail de se refermer lorsque le véhicule est stationné sur la parcelle, le portail devra coulisser afin de permettre sa fermeture.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 m de hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas, surmontés si nécessaire d'un grillage.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique. Sur le linéaire du mur en pierre meulière, seul est autorisé un portillon par unité foncière, d'une largeur inférieure ou égale à un mètre.

ARTICLE UR.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 2 places de stationnement par logement dont une couverte ;

Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% de places créées s'y ajouteront et seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour d'une gare :
 - o 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation en accession et/ou collectif situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 1,5 places de stationnement par logement pour les 1 pièce principale ;
 - o 2 places de stationnement par logement pour les 2 pièces principales ;
 - o 3 places de stationnement par logement pour les 3 pièces et plus ;
 - o 3 places de stationnement par logement pavillonnaire uniquement dont une couverte.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage d'habitation en collectif situées hors du périmètre de 500 mètres autour d'une gare :
 - o 10% du nombre de places de stationnement en plus pour les visiteurs ;
 - o Ces places de stationnement visiteur à prévoir ne seront pas nécessairement en sous-sol mais plutôt sur l'emprise parcelle permettant de limiter emprise au sol.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

En cas d'extension d'une construction existante, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire, sauf en cas de création d'un logement supplémentaire.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement ;
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales avec une superficie minimale de 1,5 m² hors espaces de dégagement.
- pour les bâtiments accueillant un service public :
 - o le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, et lorsque cela est possible construit en rez-de-chaussée. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Afin de favoriser la biodiversité et la nature en ville, 10% des espaces verts de pleine terre peuvent être traités en surface écoaménageable :

- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 ;
- les surfaces perméables (définies dans les dispositions générales) ont un coefficient de 0,5 ;
- les sols en pleine terre ont un coefficient égal à 1.

- 2 - L'extension verticale d'une construction existante qui ne respecte pas le pourcentage d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus, peut être autorisée à condition de respecter les règles de l'article UA 10 et de ne pas réduire davantage l'espace de pleine terre existant.

- 3 - Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le

pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 mètres et une longueur d'au moins 16 mètres.

4 - Tout abattage d'arbres « adultes » (se référer à la partie « définitions » du règlement) devra donner lieu à de nouvelles plantations « adultes ». Cependant des dérogations sont possible en fonction de la configuration du terrain ou pour des pour impossibilités techniques.

5 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés ainsi que des éléments végétalisés à protéger.

6 - Prescriptions pour les espaces verts protégés / secteur de protection des cœurs d'îlots verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, et de façon non renouvelable) :

- Les extensions dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti déjà existant et sous réserves du respect de toutes les autres règles ;
- Les annexes, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les piscines non couvertes dans la limite de 50m² totale d'emprise au sol ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;

- L'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts.
- Les aménagements récréatifs et de loisirs (bancs, tables, etc...).

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique **RE2020**.

Au-delà du respect de la réglementation thermique **RE2020**, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de **5%** de l'emprise au sol et d'une diminution équivalente, soit **5%**, des espaces de pleine terre.

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer a minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables ;
- la nouvelle construction à vocation d'habitat doit être à énergie "passive ou positive".

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- 1 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 35% de la superficie du terrain ;
- 2 - les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés, à hauteur d'au moins 50% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UR.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension 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 privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUL

La zone AUL couvre des parcelles vierges. Cette zone est destinée à accueillir, à long terme, la future extension du cimetière paysager.

ARTICLE AUL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article AU.2.

ARTICLE AUL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

ARTICLE AUL.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Sans objet

**ARTICLE AUL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE AUL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

ARTICLE AUL.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUL.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AUL.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AUL.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage d'artisanat et de de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 8 - Les affouillements et exhaussements du sol.
- 9 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 10 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (activité agropastorale et viticole).
- 2 - Les constructions à usage d'abri de jardin de 6 m² maximum.
- 3 - La construction d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés au transport de gaz et d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en vigueur sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en A.2.

ARTICLE A.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;

- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les prairies et les espaces boisés de la commune dont la majorité est concernée par le site classé ou inscrit de la Vallée de la Bièvre, ainsi que les parcs, les squares et les jardins publics communaux.

Cette zone comporte trois sous-secteurs :

- *un sous-secteur Na, correspondant aux bâtiments du SIAVB ;*
- *un sous-secteur Nb, correspondant à un ancien bâtiment du CNRS ;*
- *un sous-secteur Nh, correspondant aux zones humides liées à la présence de la Bièvre ;*
- *un sous-secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux ;*
- *un sous-secteur Np correspondant aux parcs, squares et jardins publics.*

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article N.2.
- 9 - De plus dans le sous-secteur Nh :

Les affouillements et exhaussements du sol excepté pour des raisons indiquées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré ou leur mise en valeur sauf dans le sous-secteur Nh.

2 - Les constructions et installations strictement liées aux activités ferroviaires ainsi que les travaux de maintenance et ceux liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 - La construction d'ouvrages liés au transport de gaz et d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4 - Dans le sous-secteur Na :

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une extension horizontale de 30 m² et d'une extension verticale, sur le bâti existant, ne dépassant pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

5 - Dans le sous-secteur Nb :

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une extension horizontale du bâtiment existant de 30 m².

6 - Dans le sous-secteur Nh :

Les affouillements et exhaussement à condition qu'ils participent au maintien ou à la remise en état de ce sous-secteur.

7 - Dans le sous-secteur Nj :

Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite d'une surface de plancher de 6 m² et d'une hauteur totale de 2,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

8 - Dans le sous-secteur Np :

Les aménagements légers de sports et de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, kiosques, bancs, ...

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

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

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en N.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en N.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis en Na, Nb et Nj.

Dans les sous-secteurs Na et Nb :

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., ne devra pas dépasser 30 m².

Dans le sous-secteur Nj :

L'emprise au sol des constructions à usage d'abri de jardin est limitée à 6 m².

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis en Na et Nj.

Dans le sous-secteur Na :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage.

Dans le sous-secteur Nj :

La hauteur des constructions à usage d'abri de jardin est limitée à 2,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantations est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code forestier.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

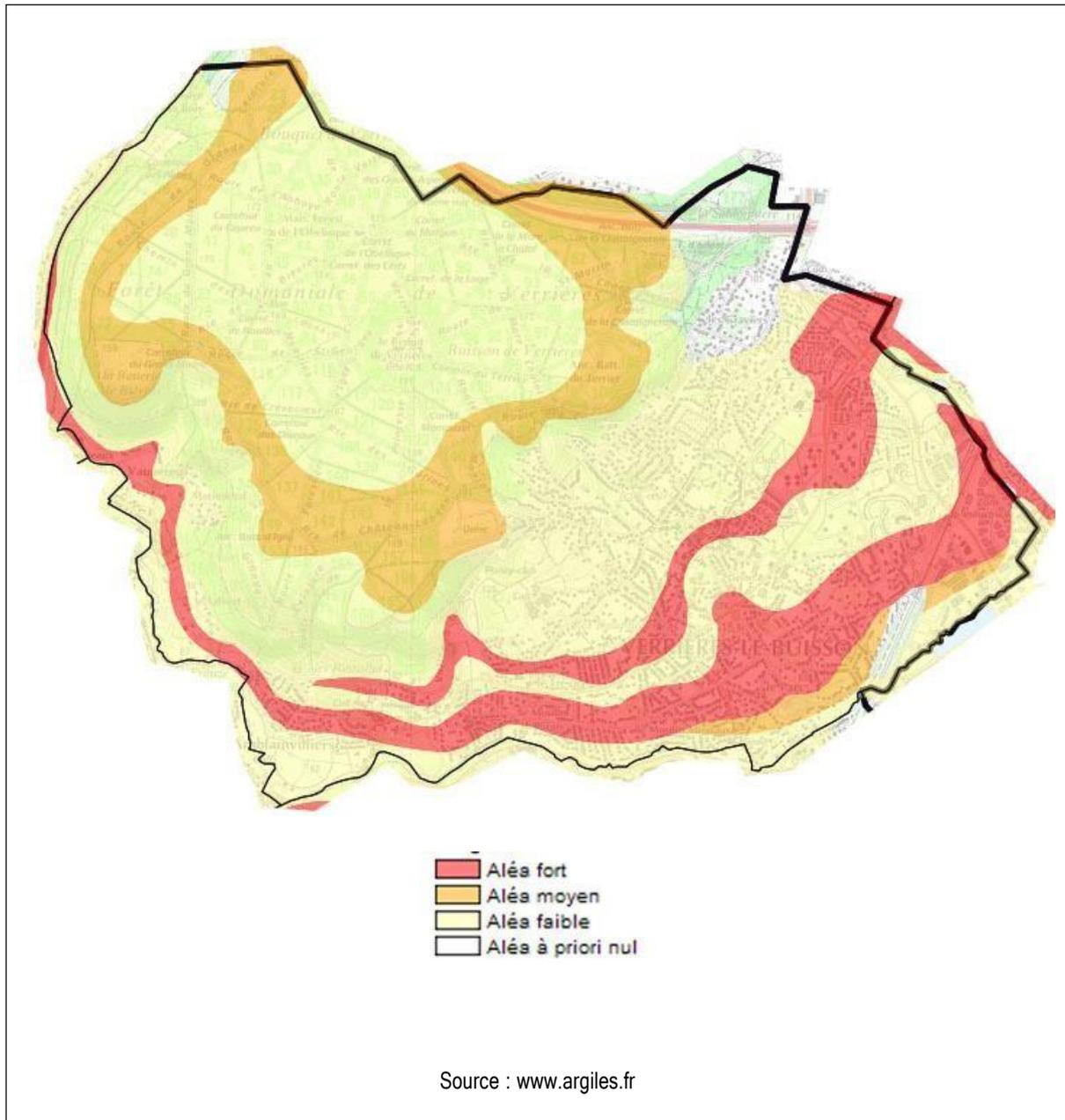
Sans objet.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

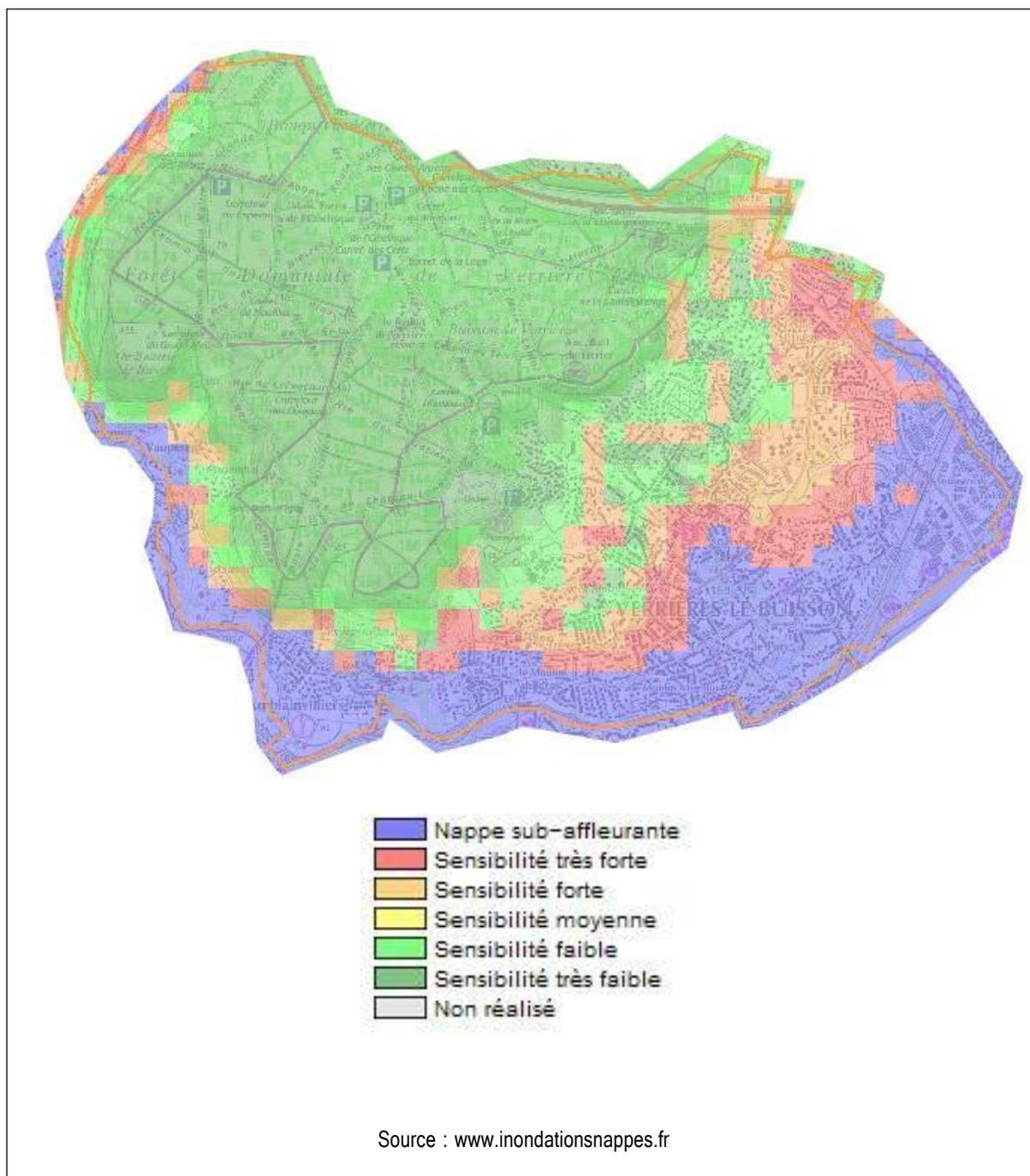
Sans objet.

ANNEXES

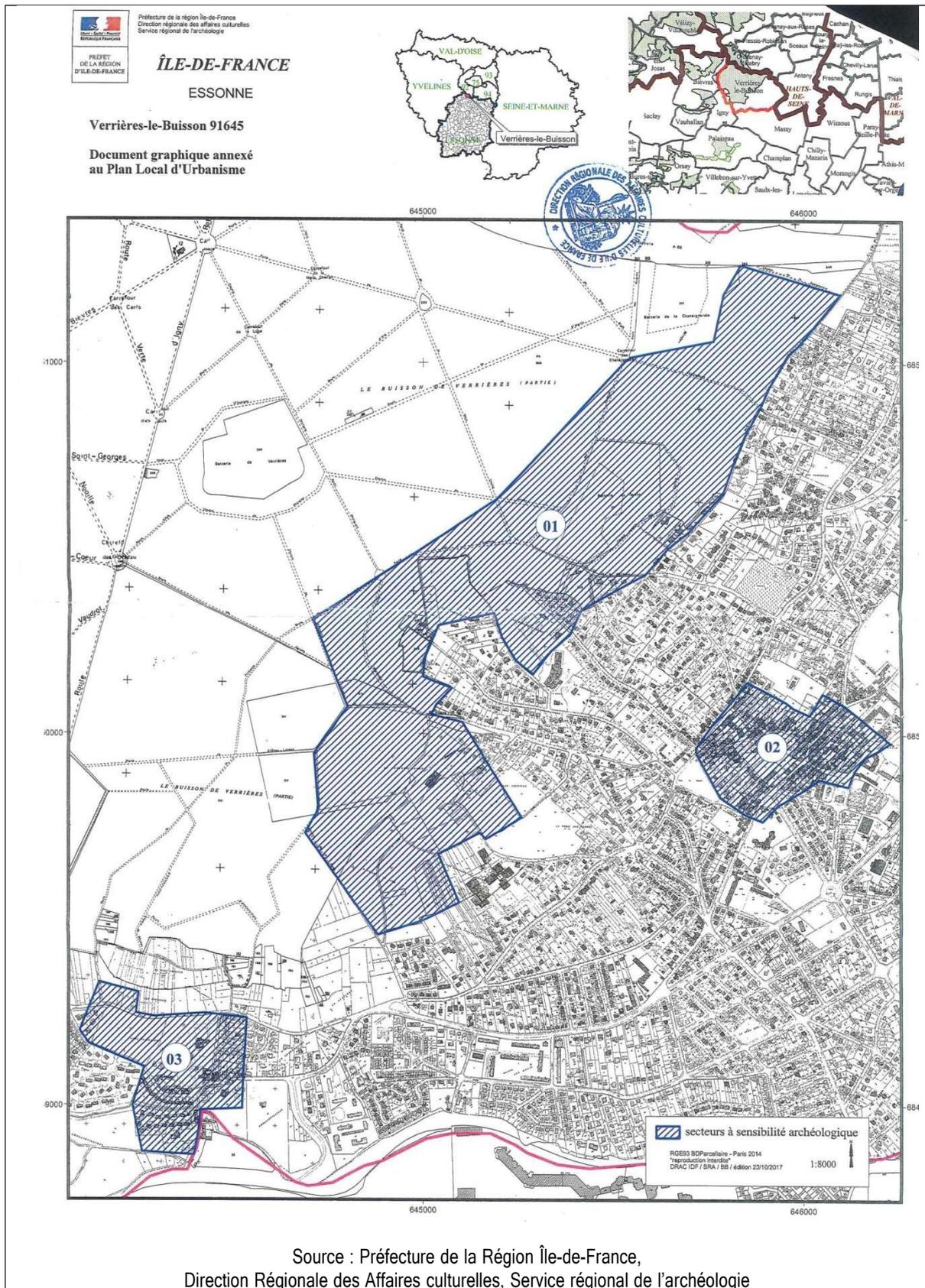
ANNEXE 1 : RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AUX RETRAITS ET GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



ANNEXE 2 : RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE



ANNEXE 3 ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE



ANNEXE 4 :
LISTE DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PRESERVER
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Il s'agit, à travers la protection de certains bâtiments et végétaux, de pérenniser un paysage urbain ancien porteur de l'identité verriéroise et acteur de la qualité du cadre de vie. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions ou éléments paysagers.

Cette protection se traduit au niveau du patrimoine bâti par :

- la délimitation de deux espaces paysagers remarquables à préserver au niveau du bâti ;
- l'identification du bâti et d'un petit patrimoine à préserver ;
- l'identification des murs meulières à préserver.

Cette protection se traduit au niveau du patrimoine végétal par :

- la délimitation de quatre espaces paysagers remarquables à préserver au niveau du végétal ;
- l'identification des arbres à préserver.

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

LISTE DES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES A PRESERVER AU NIVEAU DU BATI

La ville compte deux secteurs d'espaces paysagers remarquables au niveau du bâti au sein du territoire communal qui portent sur :

- le secteur Vaupéroux

Ce secteur en bord de forêt présente une urbanisation particulièrement ouverte caractérisée par un habitat de grande qualité, caractéristique des propriétés de villégiature de la bourgeoisie du XIXème et du début du XXème siècle.

L'ensemble du bâti et des clôtures présents dans ce secteur sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 11 de la zone UR dans laquelle ce secteur se situe.



LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

A. Equipements et bâtiments publics

Dénomination, adresse & Numéro (cf. plan du patrimoine)	Nature de l'élément à préservé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
Moulin de Grais 12, rue du Lavoir Parcelle AS 095 1	Demeure Statue Ancien moulin de Grais du XVIIIème siècle. Cet édifice faisait partie intégrante de la tuilerie de Grais détruite en 1855 par le Prince Jérôme Bonaparte.	
Centre culturel André Malraux 7, rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 199 2	Demeure Construit entre 1904, cet édifice de style anglo- normand abritait autrefois le musée et la bibliothèque de la société Vilmorin- Andrieux, fruits des recherches et des voyages effectués par six générations.	

<p>Maison Vaillant</p> <p>63, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 040</p> <p>3</p>	<p>Demeure</p> <p>Statues</p> <p>Annexes</p> <p>Domaine bourgeois au XVIIème siècle. Cette propriété est achetée en 1860 par JB Vaillant qui fait reconstruire sur ses fondations ce château de style Napoléon III.</p>	
<p>Villa Sainte-Christine</p> <p>1, place Charles de Gaulle</p> <p>Parcelle AM 079</p> <p>4</p>	<p>Demeure</p> <p>Perron</p> <p>Construite en 1862 par l'architecte J. Drevet, cette maison bourgeoise carrée est perchée sur son soubassement. Son perron a changé de côté en 1937. Elle devint ensuite la mairie de 1937 à 2007.</p>	
<p>Ecole Paul Fort</p> <p>1 et 3, rue Fabre</p> <p>Parcelle AM 445</p> <p>5</p>	<p>Bâtiment ancien donnant sur la rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Clôture en ferronnerie</p> <p>L'école Paul Fort fut construite en 1931 afin de répondre à l'accroissement de la population. Les logements des instituteurs étaient situés dans les étages des corps d'angle et encadraient les classes en rez-de-chaussée.</p>	

<p>Ancienne mairie</p> <p>75, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 445</p> <p>6</p>	<p>Demeure</p> <p>Horloge</p> <p>Ancienne mairie de 1846 à 1937, et école de garçons et de filles. L'horloge fut offerte par le Duc de Cambacérés.</p>	
---	--	--

B. Equipements privés d'intérêt collectif

<p>Dénomination, adresse & Numéro (cf. plan du patrimoine)</p>	<p>Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme</p>	<p>Illustration</p>
<p>Ecole Rudolf Steiner</p> <p>62, rue de Paris</p> <p>Parcelle AT 069</p> <p>7</p>	<p>Demeure</p> <p>Annexes du XIX^{ème} siècle et siècles antérieurs</p>	
<p>Ecole Notre-Dame de l'Assomption</p> <p>11, rue d'Antony</p> <p>Parcelle AD 201</p> <p>8</p>	<p>Demeure</p> <p>Annexes</p> <p>Cette demeure, construite en 1904, appartenait auparavant à la famille De Vilmorin.</p>	

C. Propriétés privés

Dénomination, adresse & Numéro (cf. plan du patrimoine)	Nature de l'élément à préservé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
Château Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 194 9	Château Communs Maison de maître (17 ^{ème} siècle, dans laquelle vécut Louise de Vilmorin) Orangerie Portails en ferronnerie Piliers de clôture avec lions sculptés	
2 bis, rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 193 10	Demeure Ancien laboratoire de chimie de la société Vilmorin datant de 1886	
3, rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 177 11	Demeure Anciens établissements de la société Vilmorin	

<p>13, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 174</p> <p>12</p>	<p>Demeure</p> <p>Clôture en ferronnerie</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p>	
<p>Maison du cadran solaire</p> <p>48 bis, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 127</p> <p>13</p>	<p>Demeure</p> <p>Cadran solaire</p> <p>Cette maison, qui pourrait remonter au XVIIème siècle, a été possédée par Louis De Longueil, écuyer, gentilhomme de la Vénérie du Roi. Le cadran solaire a été ajouté en 1860.</p>	
<p>60, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 055</p> <p>14</p>	<p>Demeure</p> <p>Cette bâtisse, qui fait partie de la distillerie de la Croix Rouge, affiche en façade les médailles reçues.</p>	

<p>Distillerie à vapeur de la Croix Rouge</p> <p>60, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 055</p> <p>15</p>	<p>Demeure</p> <p>Annexes</p> <p>Fronton Art nouveau</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>La distillerie fut construite en 1901 par l'architecte Eugène Morel. Le chien dans sa niche en faïence garde la demeure.</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>62, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 058</p> <p>16</p>	<p>Demeure</p> <p>Clôture en ferronnerie</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>62, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 058</p> <p>17</p>	<p>Demeure</p> <p>Garde-corps en ferronnerie</p> <p>Gette ancienne propriété Grelou, devenue le Foyer Russe en 1931, date du XVIIIème siècle et a été agrandie 2 fois.</p>	

<p>Maison en meulière</p> <p>114, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AP 230</p> <p>18</p>	<p>Demeure</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p>	
<p>134, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AP 654</p> <p>19</p>	<p>Demeure</p> <p>Annexes en brique</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>Clôture en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p>	
<p>Maison de retraite Saint-Charles</p> <p>138, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AP 247</p> <p>20</p>	<p>Portail en ferronnerie</p> <p>Clôture en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p>	

<p>Maison en meulière</p> <p>144, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelles AP 811 et AP 812</p> <p>21</p>	<p>Demeure</p>	
<p>194, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AP 379</p> <p>22</p>	<p>Annexe</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>7, rue de Migneaux</p> <p>Parcelle AM 036</p> <p>23</p>	<p>Demeure</p> <p>Cette bâtisse accueille un atelier de fabrication de céramiques et l'ancien lavoir de Verrières, construit en 1902.</p>	

<p>Maison en meulière</p> <p>9, rue de Migneaux</p> <p>Parcelle AM 035</p> <p>24</p>	<p>Demeure</p>	
<p>13, rue de Migneaux</p> <p>Parcelle AM 014</p> <p>25</p>	<p>Demeure</p> <p>Cette maison a été construite avant la Révolution française.</p>	
<p>Chalet de Vaupéroux</p> <p>Route de Bièvres</p> <p>Parcelles A 378</p> <p>26</p>	<p>Demeure</p> <p>Porche d'entrée en meulière</p>	

<p>Château Régnier 35, rue de Paron Parcelle AD 227</p> <p>27</p>	<p>Demeure du XVIIème siècle</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>Applique en fer forgé</p> <p>Pilier de clôture</p> <p>Cour pavée</p> <p>Perron</p> <p>Honoré d'Estienne d'Orves y séjourna.</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>1, avenue Carnot</p> <p>Parcelle AL 319</p> <p>28</p>	<p>Demeure</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>43, avenue Carnot</p> <p>Parcelle AL 441</p> <p>29</p>	<p>Demeure</p>	

<p>Maison en meulière</p> <p>45, avenue Carnot</p> <p>Parcelle AL 018</p> <p>30</p>	<p>Demeure</p>	
<p>9, avenue Henri et Louise de Vilmorin</p> <p>Parcelle AR 096</p> <p>31</p>	<p>Demeure</p> <p>Fresque en céramique</p> <p>Piliers de clôture en brique</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>37, avenue du Général Leclerc</p> <p>Parcelle AL 063</p> <p>32</p>	<p>Demeure</p> <p>Perron</p>	

<p>Maison en meulière</p> <p>39, avenue du Général Leclerc</p> <p>Parcelle AL 064</p> <p>33</p>	<p>Demeure</p> <p>Perron</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>45 bis, avenue du Général Leclerc</p> <p>Parcelle AL 569</p> <p>34</p>	<p>Demeure</p> <p>Marquise</p> <p>Bas-relief</p> <p>Perron</p> <p>Clôture en ferronnerie</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>19, avenue Louis Benoist</p> <p>Parcelle AL 338</p> <p>35</p>	<p>Demeure</p> <p>Frise en façade</p>	

<p>17, rue de Paris</p> <p>Parcelles AS 421 et AS 422</p> <p>36</p>	<p>Demeure</p> <p>Clocheton (construit en 1900)</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p> <p>Suspension en fer forgé au-dessus de l'entrée</p> <p>Escalier en fer forgé</p>	
<p>Alignement de maisons</p> <p>27, 29 et 31, rue de Paris</p> <p>Parcelles AV 285, AV 286 et AV 292</p> <p>37</p>	<p>Demeures</p> <p>Front bâti à préserver le long de la rue de Paris, dans un esprit de continuité architecturale</p> <p>Le centre ancien d'Amblainvilliers fut reconstruit en 1855 après un incendie.</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>28, rue de Paris</p> <p>Parcelle AS 189</p> <p>38</p>	<p>Demeure</p> <p>Grange</p>	

<p>30, rue de Paris Parcelle AS 188</p> <p>39</p>	<p>Grange</p>	
<p>60, rue de Paris Parcelle AT 070</p> <p>40</p>	<p>Façade donnant sur la rue de Paris</p> <p>Balcons en ferronneries</p> <p>Applique en ferronnerie</p> <p>Il s'agit d'une ancienne épicerie.</p>	
<p>1, place du Poulinat Parcelle AM 001</p> <p>41</p>	<p>Demeure</p>	

<p>Propriété dite "<i>La Châtaigneraie</i>"</p> <p>4, place du Poulinat</p> <p>Parcelles AN 248 et AN 512</p> <p>42</p>	<p>Demeure</p> <p>Portails en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p> <p>Maison du XVIIIème siècle avec son fronton triangulaire de style Napoléon III. La propriété a été morcelée en 1909.</p>	
<p>Maison de maître, dit "<i>Le Clair Logis</i>"</p> <p>6, place du Poulinat</p> <p>Parcelle AN 249</p> <p>43</p>	<p>Demeure</p> <p>Clôture en ferronnerie</p> <p>Portail en ferronnerie</p> <p>Piliers de clôture</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>12, rue du Maréchal Juin</p> <p>Parcelle AB 306</p> <p>44</p>	<p>Demeure</p> <p>Girouette</p>	

<p>Maison en meulière</p> <p>14, rue du Maréchal Juin</p> <p>Parcelle AB 120</p> <p>45</p>	<p>Demeure</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>14, rue Maurice Berteaux</p> <p>Parcelle AM 505</p> <p>46</p>	<p>Demeure</p>	
<p>Maison en meulière</p> <p>5, rue d'Antony</p> <p>Parcelle AD 159</p> <p>47</p>	<p>Demeure</p> <p>Dépendance en brique</p> <p>Clôture en ferronnerie</p> <p>Portail en ferronnerie</p>	

<p>9, rue Blin Parcelle AD 085</p> <p>48</p>	<p>Demeure</p>	
<p>11, rue Blin Parcelle AD 084</p> <p>49</p>	<p>Façade donnant sur la rue Blin</p> <p>Porche d'entrée</p>	
<p>Chaumière</p> <p>18, rue d'Amblainvilliers</p> <p>Parcelle AM 406</p> <p>50</p>	<p>Toit en chaume</p>	

<p>Chaumière</p> <p>7, rue de la Gravelle</p> <p>Parcelle AI 002</p> <p>51</p>	<p>Toit en chaume</p>	
<p>3, rue Jean Jaurès</p> <p>Parcelle AN 236</p> <p>52</p>	<p>Demeure</p> <p>Lambrequins</p> <p>Portail en fer forgé</p> <p>Piliers de clôture</p>	
<p>Maisons ouvrières</p> <p>25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 et 41, rue Jean Jaurès</p> <p>Parcelles AN 202, AN 203, AN 204, AN 205, AN 206, AN 207, AN 208, AN 209 et AN 210</p> <p>53</p>	<p>Demeures</p> <p>Petites maisons ouvrières datant de l'époque de la société Vilmorin - Andrieux</p>	

<p>12, rue de l'Eglise</p> <p>Parcelle AD 116</p> <p>54</p>	<p>Demeure en fond de parcelle</p> <p>Appentis de toit</p> <p>Garde-corps en ferronnerie</p> <p>Portail en ferronnerie</p>	
<p>41, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 136</p> <p>55</p>	<p>Demeure</p>	
<p>Château de Marienthal</p> <p>65, route de Bièvres</p> <p>Parcelles A152, 153, 155, 156, 157, 158, 160, 510, 511, 512, 513, 514, 515 et 516</p> <p>56</p>	<p>Château</p> <p>Dépendances et demeures annexes</p> <p>Portails en ferronnerie</p> <p>Château de Marienthal est un édifice de style Renaissance, orné de sculptures, construit au milieu du XIXème siècle.</p>	

<p>18, rue du Trésor Parcelle AP 295</p> <p style="text-align: center;">57</p>	<p style="text-align: center;">Façade</p>	
<p>9, rue du Lavoir Parcelle AR 627</p> <p style="text-align: center;">106</p>	<p style="text-align: center;">Demeure</p> <p>A l'origine, la ferme et le Moulin de Grais appartenaient à la Métairie du Château de Vilgénis, propriété de Joseph Bonaparte.</p> <p>La ferme a été bâtie fin 17^{ème}, début 18^{ème} siècle.</p>	

D. Micro-patrimoine

<p>Dénomination, adresse & Numéro (cf. plan du patrimoine)</p>	<p>Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme</p>	<p style="text-align: center;">Illustration</p>
<p>1, rue de l'Ancienne Poste</p> <p>Parcelle AD 168</p> <p style="text-align: center;">58</p>	<p style="text-align: center;">Lanterne</p> <p>Applique en fer forgé dans la cour</p>	

<p>9, rue de l'Ancienne Poste</p> <p>Parcelle AD 173</p> <p>59</p>	<p>Porche surmonté de deux sphinx</p> <p>Ce portail à bossage en pierre de taille pourrait dater du XVIIème siècle.</p> <p>Ancienne entrée de l'abbaye de Saint-Germain de Paris</p>	
<p>Place de l'Eglise</p> <p>60</p>	<p>Fontaine des années 1860</p> <p>Ancienne pompe du cimetière. Cette petite pompe a peut-être été dessinée par Maurice Ouradou (1822-1884) en style néogothique lorsqu'il procéda aux restaurations de la façade de l'église et à l'aménagement du parvis.</p>	
<p>Voie de l'Aulne</p> <p>Parcelle AC 087</p> <p>61</p>	<p>Colombier</p> <p>Le colombier constitue le dernier vestige de la ferme expérimentale Saint-Fiacre que Henry De Vilmorin avait installée près de sa propriété. Il fut construit en 1890 dans le même style anglo-normand que la ferme. Celle-ci fut détruite en 1972 lors de l'urbanisation de la plaine des Godets.</p>	

<p>Rue de Paris</p> <p>Parcelle AV 086</p> <p>62</p>	<p>Lavoir d'Amblainvilliers</p> <p>Ce lavoir fut construit en 1855. Il reste le seul survivant des lavoirs de la Bièvre.</p>	
<p>7, rue de Migneaux</p> <p>Parcelle AM 036</p> <p>63</p>	<p>Lavoir de Verrières</p> <p>Le seul lavoir construit dans le village était le lavoir de Verrières, alimenté par les eaux de source provenant du bois. Ce lavoir communal fut construit en 1902, en forme d'atrium. Il répondait à un besoin des habitants qui étaient obligés d'aller laver leur linge à la Bièvre.</p>	
<p>17, rue de Migneaux</p> <p>Parcelle AM 012</p> <p>64</p>	<p>Portrait sculpté sur la façade</p> <p>Consoles en pierre supportant le balcon</p>	

<p>Rue de Migneaux Parcelle AM 041</p> <p>65</p>	<p>Balcon en fer forgé fixé au mur en meulière de la Maison Vaillant</p>	 A photograph showing a balcony with a decorative wrought-iron railing. The balcony is built on a wall made of rough-hewn stone (meulière). The railing is supported by brackets attached to the wall. The background shows green foliage.
<p>11, rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 175</p> <p>66</p>	<p>Grille de porte en fer forgé</p>	 A photograph of a white door set in a light-colored stone wall. The door has a decorative wrought-iron grille in the upper half. To the left of the door is a small, dark, circular object, possibly a door knocker or a vent.
<p>13, rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 174</p> <p>67</p>	<p>Grille de porte en fer forgé</p>	 A photograph of a door with a decorative wrought-iron grille. The door is set in a stone wall. The grille is highly ornate with scrollwork. The door is partially open, showing a glimpse of the interior.

<p>14, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 184</p> <p>68</p>	<p>Puits</p> <p>Porche</p>	
<p>18, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 392</p> <p>69</p>	<p>Grille de porte en fer forgé</p>	
<p>19, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 171</p> <p>70</p>	<p>Grille de fenêtre en forme de flèche</p>	

<p>29, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 258</p> <p>71</p>	<p>Enseigne</p> <p>Numéro de porte</p> <p>Copie de l'ancienne enseigne de l'entrée du restaurant Le Faisan. Cette enseigne date de 1980.</p>	
<p>31, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 134</p> <p>72</p>	<p>Bas-relief en façade représentant une coupe de fruit</p>	
<p>36, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 095</p> <p>73</p>	<p>Frise en mosaïque au-dessus des fenêtres</p>	

<p>39, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 360</p> <p>74</p>	<p>Ancienne enseigne de la boucherie charcuterie en façade</p>	
<p>39, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 360</p> <p>75</p>	<p>Ancienne plaque de rue "Rue de Paris", devenue rue d'Estienne d'Orves en 1946</p>	
<p>41, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 041</p> <p>76</p>	<p>Enseigne de l'opticien</p>	

<p>54, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AD 123</p> <p>77</p>	<p>Fresque en façade</p>	
<p>70, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 028</p> <p>78</p>	<p>Poulie</p>	
<p>71, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 443</p> <p>79</p>	<p>Fresque en mosaïque façade</p>	

<p>82, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 022</p> <p>80</p>	<p>Poulie</p>	
<p>110, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AP 228</p> <p>81</p>	<p>Plaque Michelin en façade</p> <p>Enseigne Epicerie / presse en façade</p>	
<p>1, rue de l'Eglise</p> <p>Parcelles AM 053 et AM 054</p> <p>82</p>	<p>Poulie</p>	

<p>10, rue de l'Eglise Parcelle AD 120</p> <p>83</p>	<p>Garde-corps en fer forgé</p>	
<p>12, rue de l'Eglise Parcelle AD 116</p> <p>84</p>	<p>Girouette</p>	
<p>15, rue de l'Eglise Parcelle AM 047</p> <p>85</p>	<p>Lion sculpté sur la façade</p>	

<p>16, rue de l'Eglise Parcelle AD 255</p> <p>86</p>	<p>Poulie</p>	
<p>16, rue de l'Eglise Parcelle AD 255</p> <p>87</p>	<p>Grille de porte en fer forgé</p>	
<p>17, rue de l'Eglise Parcelle AM 046</p> <p>88</p>	<p>Devanture en façade, réalisée par M. LECLERC</p>	

<p>18, rue de l'Eglise Parcelle AD 101</p> <p>89</p>	<p>Grille de porte en fer forgé</p>	
<p>22, rue de l'Eglise Parcelle AD 254</p> <p>90</p>	<p>Clé sculptée sur la façade</p>	
<p>24, rue de l'Eglise Parcelle AD 027</p> <p>91</p>	<p>Bas-relief au-dessus de la porte d'entrée</p>	

<p>56, rue de l'Eglise Parcelle AD 001</p> <p>92</p>	<p>Poulie</p>	
<p>2, rue des Mictons Parcelle AD 029</p> <p>93</p>	<p>Cadran solaire en céramique</p>	
<p>4, rue des Mictons Parcelles AD 032 et AD 033</p> <p>94</p>	<p>Poulie</p>	

<p>Venelle du Vieux Noyer - Secteur Amblainvilliers</p> <p>95</p>	<p>Venelle du Vieux Noyer</p>	
<p>66, rue d'Estienne d'Orves</p> <p>Parcelle AM 040</p> <p>96</p>	<p>Fontaine adossée au mur de la Maison Vaillant</p>	
<p>11, rue Blin</p> <p>Parcelle AD 084</p> <p>97</p>	<p>Numéro de porte</p>	

<p>3, rue de Paron Parcelle AD 142 98</p>	<p>Enseigne de la boulangerie/pâtisserie</p>	
<p>3, rue de Paron Parcelle AD 142 99</p>	<p>Enseigne de la charcuterie</p>	
<p>8, rue de Paron Parcelle AM 064 100</p>	<p>Enseigne de la boutique de Paron</p>	

<p>Chemin des Antes Parcelle AC 258</p> <p>101</p>	<p>Statue d'Antée</p> <p>La statue d'Antée, ce géant de la mythologie grecque, fils de la Terre et de Poséidon, a été érigée en 1981. L'univers ressemble à un échafaudage d'obélisques de formes carrées et sphériques où Antée, l'Homme libre, porte dans ses bras la Terre d'où il tire sa force. En granit rose, elle est l'œuvre de Pierre Székely, sculpteur français né en 1923 à Budapest.</p>	
<p>A l'angle des rues Joseph Groussin, Alfred Carteron et Marcel Giraud, derrière la Villa Sainte-Christine</p> <p>102</p>	<p>Statues, dont "La femme aux fleurs" et "Enfant au Van"</p> <p>En 1904, une souscription internationale est lancée afin de réaliser un monument en hommage aux Vilmorin. Le sculpteur Emile Carlier réalise ces trois statues, qui sont regroupées à la Villa Sainte-Christine.</p>	
<p>Au croisement de la rue de Paris et de la route de Bièvres</p> <p>Section AS</p> <p>Emprise publique</p> <p>103</p>	<p>Croix Belle-Avoine</p>	

<p>Au croisement de la rue d'Amblainvilliers et de la rue du Bois de Verrières</p> <p>Section AM</p> <p>Emprise publique</p> <p>104</p>	<p>Croix aux Femmes</p>	
<p>Chemin de la Marinière</p> <p>Parcelle AC 191</p> <p>105</p>	<p>Monument aux morts</p>	

Se reporter au plan du patrimoine bâti et végétal à protéger pour les numéros

LISTE DES MURS MEULIERES A PRESERVER

N°	ADRESSE	REFERENCE CADASTRALE
1	53, chemin des Hauts Graviers	AA 112
2	44, chemin des Hauts Graviers	AA 542
3	25, chemin des Hauts Graviers	AA 397 AA 399
4	28, voie de Châtenay Clôture en fond de parcelle donnant sur la voie du Bois	AB 004
5	Voie du Bois	AB 016
6	12, boulevard du Maréchal Juin	AB 306
7	14, boulevard du Maréchal Juin	AB 120
8	5, rue des Grillons	AB 167
9	Chemin de la Marinière	AC 191
10	Voie de Châtenay	AC 191 AC 279
11	22, rue des Porcherets	AC 170
12	8, 10, 12 et 14, rue des Porcherets	AC 161 AC 162 AC 163 AC 164
13	2, rue des Porcherets	AC 420
14	22, rue des Porcherets	AC 420
15	11, chemin des Antes	AC 356
16	17, chemin des Antes	AC 362
17	22, rue Blin	AC 143
18	35, rue Blin	AC 178
19	30, rue Blin	AC 118
20	21, rue des Charbonniers	AC 011
21	22, allée de la Belle Feuille	AC 202

22	44, rue de l'Eglise	AD 016
23	36, rue de l'Eglise	AD 019
24	26, rue de l'Eglise	AD 026
25	14, rue de l'Eglise	AD 115
26	6, rue Jean Jaurès	AD 011
27	8, rue Jean Jaurès	AD 012
28	20, rue Jean Jaurès	AD 054
29	30, 32 et 34, rue Jean Jaurès	AD 064 AD 305 AD 306 AD307
30	Du 3 au 17, rue des Porcherets (rue côté n° impairs)	AD 275 AD 324 AD 329 AD 332 AD 079 AD 251 AD 081
31	5 et 7, rue des Mictons	AD 020 AD 022
32	4, 6, et 10, rue Blin 2, 18 et 20, rue d'Estienne d'Orves (murs en fond de parcelles donnant sur la rue Blin)	AD 186 AD 187 AD 188 AD 191 AD 192 AD 195
33	Chemin de la Pièce	AD 195
34	13, rue d'Estienne d'Orves	AD 174
35	14, rue d'Estienne d'Orves	AD 184
36	4, rue d'Estienne d'Orves	AD 383
37	2, rue d'Estienne d'Orves	AD 194
38	7, rue d'Estienne d'Orves	AD 196
39	2, rue de l'Ancienne Poste	AD 381
40	10, rue de l'Ancienne Poste	AD 323

41	9, rue de l'Ancienne Poste	AD 173
42	5, rue d'Antony	AD 159
43	7, rue d'Antony	AD 322
44	11, rue de l'Ancienne Poste Clôture donnant sur la rue d'Antony	AD 203
45	Rue d'Antony	Domaine public
46	11, rue d'Antony	AD 278 AD 279
47	Rue d'Antony	AD 199
48	Place de Paron	AD 225
49	15, rue de Paron	AD 366 AD 369 AD 370
50	35, rue de Paron	AD 227 AD 228
51	Rue Henri Bourrelier	AI 330
52	1, rue Henri Bourrelier	AI 331 AI 332
53	2 et 4, rue Henri Bourrelier	AI 342 AI 343
54	9, rue Pierre Brossolette	AK 002
55	13 et 15, rue Pierre Brossolette	AK 011 AK 012
56	Du 19 au 25, rue Pierre Brossolette (rue côté n° impairs)	AK 067 AK 068 AK 069 AK 070
57	33, rue Pierre Brossolette	AK 076
58	65, rue Pierre Brossolette	AK 159
59	3 et 7, rue Pierre Curie	AK 107 AK 285
60	6, rue Pierre Curie	AK 124
61	23 et 25, rue de Verdun	AK 196 AK 197
62	16 et 17, rue Pierre Curie	AK 132 AK 194

63	15, rue de Verdun	AK 201
64	4 et 6, rue de l'Abreuvoir	AK 009 AK 010
65	12, 14 et 16, rue de l'Abreuvoir	AK 259 AK 024
66	8, rue de la Gravelle	AK 031
67	18 et 20, rue de Verdun	AK 031
68	19, rue de la Marne	AK 215
69	9, rue de Bir-Hakeim	AK 224
70	Rue Marius Hue	AK 277
71	19, 21 et 23, avenue Gabriel Péri	AL 343 AL 344 AL 345
72	29, 31 et 33, avenue Gabriel Péri	AL 331 AL 330 AL 519 AL 518
73	1, avenue Carnot	AL 319
74	9, 11 et 13, avenue Carnot	AL 384 AL 385 AL 386
75	8, 10, 12 et 14, avenue Louis Benoist	AL 360 AL 362 AL 363 AL 364 AL 403
76	16, 18 et 20, avenue Louis Benoist	AL 359 AL 339 AL 340
77	24 et 26, avenue Louis Benoist	AL 342 AL 343
78	23 et 25, avenue Louis Benoist	AL 335 AL 336
79	17, avenue Louis Benoist	AL 392
80	13, avenue Louis Benoist	AL 394
81	7 et 9, rue Fabre	AL 368 AL 369
82	47, avenue Carnot	AL 017

83	14, avenue Louis Benoist	AL 360
84	24 et 26, rue Fabre	AL 357 AL 358
85	16, avenue Louis Benoist	AL 359
86	19, avenue Louis Benoist	AL 338
87	34, rue Fabre	AL 325
88	21, rue Fabre	AL 392
89	25 et 27, rue Fabre	AL 390 AL 391
90	33, rue Fabre 9, avenue Carnot	AL 387 AL 386
91	43 et 45, avenue du Général Leclerc	AL 066 AL 067
92	37 et 39, avenue du Général Leclerc	AL 063 AL 064
93	10, rue de la Voie Verte	AL 491
94	14, rue Pierre Brossolette	AL 001
95	16, 18, 20 et 22, rue de la Voie Verte	AL 002 AL 003 AL 004 AL 005
96	28, rue Pierre Brossolette	AL 007
97	Du 1 au 23, rue Henri Grellou (rue côté n° impairs) Mur meulière donnant tout le long de la rue du Bois de Verrières, en fond de parcelles	AM 281 AM 282 AM 283 AM 284 AM 285 AM 286 AM 287 AM 288 AM 289 AM 290 AM 291 AM 292 AM 293 AM 294 AM 364 AM 369

98	17, rue Henri Grellou	AM 292
99	34, rue des Grands Chênes	AM 253
100	32, rue des Grands Chênes	AM 254
101	24, rue des Grands Chênes	AM 258
102	19, rue des Grands Chênes	AM 312
103	11, 13 et 15, rue des Grands Chênes	AM 308 AM 309 AM 310
104	5, rue des Grands Chênes	AM 306
105	29, rue des Grands Chênes	AM 317
106	1, 3 et 5, rue d'Amblainvilliers	AM 318 AM 320 AM 393
107	29, rue des Grands Chênes Mur donnant sur la rue d'Amblainvilliers	AM 317
108	36, rue des Grands Chênes	AM 253
109	6, rue d'Amblainvilliers	AM 433
110	4, rue d'Amblainvilliers	AM 360
111	5, rue Maurice Berteaux Mur en fond de parcelle	AM 241
112	2, rue Maurice Berteaux 82, rue d'Estienne d'Orves	AM 486 AM 022
113	8, rue Maurice Berteaux	AM 19
114	1, place du Poulinat	AM 001
115	Rue Fabre	AM 445
116	4, rue Fabre	AM 201
117	23 et 25, boulevard du Maréchal Foch	AM 210 AM 211
118	31, boulevard du Maréchal Foch	AM 208
119	6, rue des Prés aux Vins	AM 116

120	15 et 17, rue des Prés aux Vins	AM 109 AM 110
121	17 et 19, rue de la Voie Verte	AM 100 AM 102
122	12, rue Pierre Brossolette	AM 099
123	8, rue Pierre Brossolette	AM 095
124	21, avenue Alfred Carteron	AM 131
125	4, avenue Alfred Carteron	AM 160
126	1, avenue Alfred Carteron	AM 150
127	18, rue du Docteur Roux	AM 184
128	12, rue du Docteur Roux	AM 179
129	5 et 7, rue du Docteur Roux	AM 157 AM 158
130	Avenue du Général Leclerc	AM 453
131	23 et 25, avenue du Général Leclerc	AM 186 AM 187
132	7, rue Joseph Groussin	AM 073
133	Rue Marcel Giraud	AM 490
134	Rue de Paron	AM 489 AM 490 AM 501
135	104, rue d'Estienne d'Orves	AM 219
136	98, rue d'Estienne d'Orves	AM 222
137	67, rue d'Estienne d'Orves	AM 425
138	72, rue d'Estienne d'Orves	AM 027
139	66, rue d'Estienne d'Orves	AM 40
140	62 et 64, rue d'Estienne d'Orves	AM 57 AM 58
141	Ruelle de l'Eglise	AM 042 AM 044 AM 047 AM 048 AM 057 AM 058 AM 484 AM 485

142	Rue de Migneaux	AM 041 AM 042
143	13, rue de Migneaux	AM 014
144	36, route des Gâtines	AM 345
145	2, route des Gâtines	AM 404
146	19, rue de l'Eglise	AM 371
147	Rue de l'Eglise	AM 045
148	3, 5, 7 et 9, rue de l'Eglise	AM 050 AM 051 AM 052
149	Chemin des Vaux Chèvres	AM 347 AM 370
150	25, 27 et 29, rue Jean Jaurès	AN 208 AN 209 AN 210
151	35, rue Jean Jaurès	AN 205
152	55, rue Jean Jaurès	AN 572
153	23 ter, rue Jean Jaurès	AN 211
154	21, rue Jean Jaurès	AN 212
155	13, rue Jean Jaurès	AN 534
156	2, rue Jean Jaurès	AN 512
157	6, allée du Bois Benoist	AN 435
158	33, rue des Cœurs	AN 066
159	14, allée du Clos Compan	AN 131
160	4, allée du Clos Compan	AN 136
161	28 et 30, rue de la Chaudière	AN 102 AN 103
162	34, rue de la Chaudière	AN 100
163	29, rue de la Chaudière	AN 400
164	40, rue de la Chaudière	AN 097
165	58, rue de la Chaudière	AN 032

166	10, rue du Grenier à Neige	AN 021
167	4, 6 et 8, chemin des Vaux Mourants	AN 260 AN 261 AN 570 AN 571
168	14, chemin des Vaux Mourants	AN 259
169	24, chemin des Vaux Mourants	AN 405
170	37, chemin des Vaux Mourants	AN 290
171	34 et 36, chemin des Vaux Mourants	AN 377 AN 380
172	69, chemin des Vaux Mourants	AN 320
173	8, chemin des Vaux Chèvres	AN 456
174	33, route des Gâtines	AO 415
175	1, rue des Châtaigniers	AO 217
176	2 et 4, rue des Châtaigniers	AO 027 AO 407
177	10, rue des Châtaigniers	AO 427
178	122, rue d'Estienne d'Orves	AP 548
179	126, rue d'Estienne d'Orves	AP 546
180	144, rue d'Estienne d'Orves	AP 811
181	164, rue d'Estienne d'Orves	AP 340
182	9, rue des Pierres Beurres	AP 407
183	4 et 6, rue de la Boulie	AP 213 AP 214
184	14, rue de la Boulie	AP 700
185	46, rue de la Boulie	AP 146
186	62, rue de la Boulie	AP 133
187	70, rue de la Boulie	AP 128
188	72, rue de la Boulie	AP 124
189	78, rue de la Boulie	AP 118 AP 119

190	21, rue de la Boulie	AP 339
191	19, rue d'Amblainvilliers	AP 172
192	41, rue d'Amblainvilliers	AP 820
193	51, rue d'Amblainvilliers	AP 136
194	66, rue d'Amblainvilliers	AP 067
195	97, rue d'Amblainvilliers	AP 461
196	103, rue d'Amblainvilliers	AP 468
197	90, rue d'Amblainvilliers	AP 398
198	92, rue d'Amblainvilliers	AP 399
199	6, rue Paul Doumer	AP 316
200	3, rue Paul Doumer	AP 327
201	8, rue Paul Doumer	AP 314
202	5, rue Paul Doumer	AP 328
203	10, rue Paul Doumer	AP 313
204	13, rue Paul Doumer	AP 332
205	20, rue du Trésor	AP 296
206	13, rue du Trésor	AP 308
207	3, rue du Trésor	AP 318
208	20, rue Paul Doumer	AP 304
209	18, rue Aristide Briand	AP 261
210	41, rue du Bois de Verrières	AP 196
211	17, rue du Bois de Verrières	AP 589
212	18, avenue Gabriel Péri	AR 129
213	34, avenue Gabriel Péri	AR 142
214	36, avenue Gabriel Péri	AR 143
215	40, avenue Gabriel Péri	AR 225

216	48, avenue Gabriel Péri	AR 248
217	68, avenue Gabriel Péri	AR 289
218	17, rue Victor Hugo	AR 281
219	18, rue Victor Hugo	AR 291
220	11, rue Victor Hugo	AR 275
221	9, rue Victor Hugo	AR 274
222	15, rue de Perthuis	AR 233
223	18, rue de Perthuis	AR 242
224	2, rue de Perthuis	AR 330
225	12, rue Maurouard	AR 348
226	2, rue Maurouard	AR 537
227	6, avenue Léon Maugé	AR 201
228	14, avenue Léon Maugé	AR 502
229	15, avenue Léon Maugé	AR 229
230	18, avenue Léon Maugé	AR 214
231	22, avenue Léon Maugé	AR 217
232	24, avenue Léon Maugé	AR 218
233	28, avenue Léon Maugé	AR 220
234	22, rue Henri et Louise de Vilmorin	AR 155
235	17, rue Henri et Louise de Vilmorin	AR 112
236	10, rue Jules Chopin	AR 114
237	10, rue Henri et Louise de Vilmorin	AR 169
238	5, rue Henri et Louise de Vilmorin	AR 095
239	6, rue Henri et Louise de Vilmorin	AR 184
240	1, rue Edouard Branly	AR 185
241	24, rue des Préhards	AR 055

242	26, rue des Préhards	AR 054
243	28, rue des Préhards	AR 053
244	8, rue du Général Gallieni	AR 098
245	19, boulevard du Maréchal Foch	AR 083
246	15, boulevard du Maréchal Foch	AR 500
247	9, boulevard du Maréchal Foch	AR 559
248	7, boulevard du Maréchal Foch	AR 558
249	1, boulevard du Maréchal Foch	AR 068
250	6, avenue Gabriel Péri	AR 080 AR 081
251	2, avenue Gabriel Péri	AR 079
252	9, rue des Préhards	AR 092
253	8, rue des Préhards	AR 063
254	6, rue des Préhards	AR 064
255	3, rue des Préhards	AR 089
256	111, rue d'Estienne d'Orves	AR 035
257	113, rue d'Estienne d'Orves	AR 029
258	121, rue d'Estienne d'Orves	AR 554
259	137, rue d'Estienne d'Orves	AR 668
260	28, rue du Moulin de Grais	AR 450
261	2, allée de Vilgénis	AR 470
262	9, rue du Lavoir	AR 627
263	13, avenue des Princes	AR 474
264	18, chemin des Préhards	AR 026
265	143, rue d'Estienne d'Orves	AS 088
266	4, rue du Lavoir	AS 089
267	145, rue d'Estienne d'Orves	AS 087

268	12, rue du Lavoir	AS 095
269	6, allée des Princes	AS 311
270	5, rue de Paris	AS 115
271	18, rue de Paris	AS 332
272	19, rue de Paris	AS 135
273	30, rue de Paris	AS 188
274	24, rue de Paris	AS 197 AS 447
275	6, ruelle de Mauperthuis	AS 143
276	Venelle du Vieux Noyer	AS 144
277	36, rue de Paris	AS 186
278	62, rue de Paris	AT 069
279	4, rue des Côteaux	AT 072
280	Rue des Côteaux	AT 069 AT 093
281	1, chemin de Crèvecoeur	AT 095
282	Route de Bièvres	AT 069 AT 093 Domaine public
283	Ruelle de Mauperthuis	AT 069
284	35, rue de Paris	AV 294
285	31, 33 et 35, rue de Paris	AV 294 AV 300 AV 299 AV 292
286	80, rue de Paris	AV 289
287	74, 76 et 78, rue de Paris	AV 287 AV 142
288	66, rue de Paris 1, rue des Côteaux	AV 192 AV 084
289	Rue de Paris	AV 086 En partie sur AS 426
290	1, 3 et 5, rue des Côteaux	AV 082 AV 083 AV 084
291	15 et 17, rue des Côteaux	AV 076 AV 077

292	41, route de Bièvres	AV 001
293	51, route de Bièvres	A 539
294	65, route de Bièvres	A 160
295	Allée de la Forêt	A 160
296	Chemin du Salvart	A 160 A 158 A 157
297	4, allée de la Forêt 2, allée du Vaupéreau	A 324 A 325
298	5, chemin du Salvart	A 539
299	1, 3 et 5, allée du Vaupéreau	A 075 A076 A 394
300	10, allée du Vaupéreau	A 396
301	Route de Bièvres	A 321 A 322 A 320 A 616 A 615 A 406 A 405
302	184, route de Bièvres	A 616
303	1, allée des Primevères	A 459
304	Route de Bièvres	A 523 A 521 A 528 A 529 A 593

Se reporter au plan du patrimoine bâti et végétal à protéger pour les numéros

PROTECTION DU VEGETAL

LISTE DES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES A PRESERVER AU NIVEAU DU VEGETAL

La ville compte quatre secteurs d'espaces paysagers remarquables au niveau du végétal au sein du territoire communal qui portent sur :

- le secteur Amblainvilliers - Vaupéroux ;
- l'école Steiner ;
- le quartier du Lac Cambacérés ;
- le Clos de Verrières.

Secteur 1 : Amblainvilliers - Vaupéroux (La vie au Grand Air, Allées d'Arcachon et des Sapins, ancienne propriété Wilterstein)

Ce secteur en bord de forêt présente une urbanisation particulièrement ouverte caractérisée par un habitat de grande qualité, caractéristique des propriétés de villégiature de la bourgeoisie du XIXème et du début du XXème siècle.

L'écriture botanique traduit une hybridation entre la forêt et le goût pour l'exotisme botanique de cette époque. Ainsi, se côtoient des chênes centenaires qui semblent échappés de la forêt et des séquoias qui marquent le paysage de leurs sombres silhouettes. Ici, les frênes, les érables, les chênes, les hêtres des forêts, les aulnes, les érables et les sapins forment un écrin de verdure aux séquoias, aux cyprès de Lawson, aux hêtres pourpre, aux pins laricio de corse, aux platanes et autres cyprès de Provence. Ce secteur est marqué par une forte proportion d'arbres centenaires aux belles dimensions.

L'ensemble des végétaux présents dans ce secteur sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 13 des zones N et UR dans lesquelles ce secteur se situe.



Secteur 2 : Ecole Steiner

La composition du parc de la propriété Steiner est marquée par la présence de trois platanes et une dizaine de chênes pédonculés qui présentent des dimensions remarquables. Leurs âges peuvent être estimés à une centaine d'années. D'autres végétaux, tels que pin noir, pin sylvestre et cèdre complètent ce tableau.

L'ensemble des végétaux présents dans ce secteur sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 13 des zones N et UL dans lesquelles ce secteur se situe.



Secteur 3 : Quartier du lac Cambacérés

Le plan des voiries de ce secteur reprend le tracé des chemins du parc de la propriété Cambacérés. L'urbanisation y est ouverte et laisse la place à de nombreux beaux arbres. La composition botanique des jardins traduit celle des jardins de la fin du XIX^{ème} siècle : Pin Laricio de Corse, Séquoias géants, Cyprès chauve (aussi appelé Cyprès de Louisiane), Tulipier de Virginie, Hêtres pourpre, Cyprès de Lawson, ... Cet exotisme botanique est complété par des arbres plus communs tels que chênes pédonculés, frênes, tilleuls, érables et platanes. L'agencement des jardins, leurs tailles, leurs diversités botaniques, l'âge des végétaux sont particulièrement favorables au développement urbain de la biodiversité. Au-delà de la diversité spécifique, c'est la maturité des arbres et arbustes qui caractérise le paysage botanique de ce secteur. En effet, la plupart des arbres majeurs sont au moins centenaires.

Le domaine public est en résonance avec la qualité des espaces verts privés. Les avenues Cambacérés, Leclerc et Carnot sont larges et bordées de platanes massifs, d'au moins 60 ans et taillés en rideau. Les pieds d'arbres sont plantés.

L'ensemble des végétaux présents dans ce secteur sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 13 de la zone UH dans laquelle ce secteur se situe.



Secteur 4 : Le Clos de Verrières

Cette résidence, encadrée par le boulevard du Maréchal Foch et la rue Henri Bourrelrier, comprend un ensemble d'immeubles de grandes hauteurs datant des années 70 disséminés dans un parc boisé comptant de nombreux sujets aux essences variées et aux belles dimensions. Ici, les frênes, les chênes, les pins, les platanes et les cèdres forment un écrin de verdure dissimulant la présence des immeubles depuis le boulevard du Maréchal Foch.

L'ensemble des végétaux présents dans ce secteur sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 13 de la zone UC dans laquelle ce secteur se situe.



LISTE DES ARBRES REMARQUABLES ISOLES PROTEGES

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
1	Séquoiadendron giganteum	Séquoia géant	5, rue Henri Bourrelier	PR	1	AD 212
2	Pyrus sp	Poirier à poiré	Allée Saint-Fiacre (3) et Square de l'hexagone (2)	P	5	AC 386
3	Pinus nigra ss laricio	Pin laricio	Ecole Honoré d'Estienne d'Orves 22, rue d'Antony	P	1	AD 371
4	Aesculus hippocastanum	Marronnier d'Inde	7, rue de l'Ancienne Poste	P	1	AD 203
5	Cedrus Libani	Cèdre du Liban	Château Régnier 35, rue de Parron	PR	1	AD 228
6	Pinus nigra ss laricio	Pin laricio	Château Régnier 35, rue de Parron	PR	1	AD 228
7	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	Rond point Paul Fort	P	1	Domaine public
8	Platanus acerifolia	Platane commun	Propriété Viala 27 avenue du Général Leclerc	PR	1	AM 453
9	Platanus acerifolia	Platane commun	Place du Poulinat	P	58	Domaine public
10	Séquoiadendron giganteum	Séquoia	14, rue du château	PR	1	AM 483
11	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	Ecole du Bois Lorient, groupe scolaire David Régnier - 5, rue Fabre	P	1	AM 445
12	Aesculus hippocastanum	Marronnier d'Inde	Ecole du Bois Lorient, groupe scolaire David Régnier - 5, rue Fabre	P	1	AM 445
13	Osmanthus × burkwoodii	Osmanthe de Burkwood	Maison de retraite - 138, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AP 247
14	Platanus acerifolia	Platane commun	Maison de retraite Léon Maugé 2, avenue du Général Leclerc	P	1	AM 425

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
15	Ostrya carPinifolia	Charme houblon	Maison de retraite Léon Maugé 2, avenue du Général Leclerc	P	18	AM 425
16	Cedrus atalntica glauca	Cèdre bleu de l'atlas	24, rue des Vaux Mourants	PR	1	AN 405
17	Quercus pédonculata	Chêne pédonculé	Forêt domaniale de Verrières, en face du 41, route de Bièvres	P	1	A4 201
18	Platanus acerifolia	Platane commun	19, rue de paris	PR	1	AS 423
19	Platanus acerifolia	Platane commun	15, rue de paris	PR	1	AS 426
20	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	4-8, allée de la voie verte	PR	1	AL 60
21	Taxus bacata	If	Ecole Paul Fort / rue d'Estienne d'Orves	P	1	AM 445
22	Acer palmatum	Erable plane	Parc de la maison vaillant - rez de jardin 66, rue d'Estienne d'Orves	P	1	AM 41
23	Pinus wallichiana	Pin de l'Himalaya	Bois de couleur	P	1	AE 97
24	Séquoiadendron giganteum	Séquoia	Bois de couleur	P	3	AE 97
25	Fagus sylvatica asplénifolia	Hêtre à feuille de fougère	Bois de couleur	P	1	AE 97
26	fagus sylvatica pupuréea	Hêtre pourpre	Bois de couleur	p	1	AE 97
27	Quercus sessilliflora	Chêne sessile	Ecole des gros Chênes	P	1	AH 30
28	Quercus pédonculata	Chêne pédonculé	7, rue des Grillons	PR	1	AB 166
29	Cydonia oblonga	Cognassier	Parc Régnier	P	1	AD 222
30	Diospiros lotus	Plaqueminier Faux- lotier	Parc Régnier	P	1	AD 222
31	Tillia sp	Tilleul	Parc Régnier, coté Foch	P	3	AD 222

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
32	Tillia sp	Tilleul	Parc Régnier, coté Foch	P	1	AD 222
33	Fraxinus excelsior tortuosa	Frêne tortueux : Faux	Parc Régnier, coté Foch	P	1	AD 222
34	Cedrus libani	Cèdre du Liban	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
35	Pinus nigra ssp. laricio	Pin laricio	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
36	Parrotia persica	Parrotie de Perse	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
37	Pinus bungeana	Pin Napoléon	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
38	Corylus sinensis	Noisetier de Chine	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
39	Cedrus brevifolia	Cèdre de Chypre	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
40	Chionanthus retusus	Arbre à franges de Chine	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
41	Pterocarya rehderiana	–	Arboretum privé Vilmorin 2, rue d'Estienne d'Orves	PR	1	AD 195
42	Abies cephalonica	Sapin de Céphalonie	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
43	Abies Pinsapo	Sapin d'Espagne	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
44	Acer henryi	Erable d'Henri	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
45	Ailanthus vilmoriniana	Ailante	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
46	Alnus nitida	Aulne de l'Himalaya	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
47	Betula ermanii	Bouleau d'Erman	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
48	Betula platyphylla	Bouleau de Mandchourie	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
49	Betula x sandberghii	Bouleau	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
50	CarPinus turczaninowii	Charme	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
51	Catalpa Fargesii var. duclousii	Catalpa de Farges	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
52	Celtis sinensis	Micocoulier de Chine	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
53	Celtis glabrata	Micocoulier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
54	Celtis grandidentata	Micocoulier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
55	Celtis jessoensis	Micocoulier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
56	Celtis laevigata	Micocoulier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
57	Celtis tala	Micocoulier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
58	Cercidiphyllum japonicum	Katsura - Arbre au caramel	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
59	Cercis griffithii praecox	Gainier d'Afghanistan	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
60	Chimonanthus japonica	Chimonanthe précoce	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
61	Cryptomeria	Cryptomeria du Japon, Sugi	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
62	Cupressus dupreziana	Cyprès du Tassili	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
63	Eucommia ulmoides	Arbre à gomme	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
64	Fagus grandifolia	Hêtre d'Amérique, Hêtre à grandes feuilles	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
65	Fagus sylvatica pendula	Hêtre pleureur	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
66	Fraxinus platypoda	Frêne à pétiole large	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
67	Fraxinus velutina var. coriacea	Frêne velouté	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
68	<i>Gleditsia heterophylla</i>	Févier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
69	<i>Gymnocladus dioica</i>	Bonduc, Chicot du Canada	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
70	<i>Hemiptelea davidii</i>	Hemiptelea	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
71	<i>Ilex castanefolia</i>	Houx à feuilles de châtaignier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
72	<i>Maclura pomifera</i> var. <i>inermis</i>	Oranger des Osâges	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
73	<i>Malus pumila</i>	Pommier commun, Pommier doucin	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
74	<i>Malus purpuréa</i>	Pommier pourpre, Pommier doucin	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
75	<i>Malus scheideckeri</i>	Pommier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
76	<i>Nothofagus antarctica</i>	Hêtre de l'Antarctique	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
77	<i>Ostrya carPinifolia</i>	Charme Houblon	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
78	<i>Ostrya virginiana</i>	Ostryer de Virginie	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
79	<i>Parrotia persica</i>	Parrotie de Perse	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
80	<i>Picea smithiana</i>	Epicéa de l'Himalaya	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
81	<i>Pinus nigra</i> var. <i>calabrica</i>	Pin laricio de Calabre	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
82	<i>Populus x generosa</i> Henry	Peuplier générosa	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
83	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Douglas bleu	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
84	<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne tauzin, Chêne brosse	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
85	<i>Quercus haas</i>	Chêne	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
86	Quercus canariensis	Chêne Zeen, Chêne Zan	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
87	Quercus trojana	Chêne de Macédoine	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
88	Quercus macrocarpa	Chêne à gros fruits	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
89	Quercus variabilis	Chêne liège de Chine	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
90	Quercus libani	Chêne du Liban	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
91	Quercus phellos	Chêne à feuilles de saule	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
92	Quercus pontica	Chêne doré de Chypre, Chêne à feuilles d'aulne	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
93	Quercus palustris	Chêne des marais	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
94	Tilia spaethii ou flavescens	Tilleul d'Olivier	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
95	Tilia miqueliana	Tilleul	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
96	zelkowa caprPinlfollia	Faux-Orme de Sibérie	Arboretum Roger de Vilmorin	P	1	AC 97
97	Gleditsia triacanthos	Févier d'Amérique	Avenue du Maréchal Juin	P	1	
98	Tillia cordata	Tilleul	Place de l'Eglise	P	1	Domaine public
99	Eucalyptus pauciflora	Eucalyptus ou gommier des neiges	Promenade de Swanley	P	2	A B96
100	Cedrus atlantica glauca	Cèdre de l'Atlas	Place Wildensteim	P	1	Domaine public
101	Platanus acerifolia	Platane commun	6, avenue du Général Leclerc	PR	2	AM 449
102	Platanus acerifolia	Platane commun	Maison de retraite Léon Maugé 2, avenue du Général Leclerc	P	1	AM 425

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
103	Salix viminalis	Saule des vanniers : oseraie	Bord du Bief au-dessus du golf 17, chemin sur le Bief	PR	3	AV 236
104	Quercus pédonculata	Chêne pédonculé	3, rue Jean Jaurès	PR	1	AN 236
105	Pinus nigra laricio	Pin laricio	26, chemin des Vaux mourants	PR	1	AN 384
106	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	26, chemin des Vaux mourants	PR	1	AN384
107	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	26, chemin des Vaux mourants	PR	1	AN 384
108	Quercus pédonculata	Chêne pédonculé	79, chemin des Vaux mourants	PR	1	AN 508
109	Séquoiadendron giganteum	Séquoia	60, rue des Gâtines	PR	1	AN 312
110	Eucalyptus pauciflora	eucalyptus ou le gommier des neiges	2, rue de la Boulie	PR	1	AP 595
111	Quercus pédonculata	Chêne pédonculé	1, allée du Chêne à coucou	PR	1	AO 293
112	Quercus pédonculata	Chêne pédonculé	18, rue des Châtaigniers	PR	1	AO 317
113	Pinus Pinaster	Pin maritime	20, rue du trésor	PR	1	AP 296
114	Cedrus déodara	Cèdre de l'Himalaya	6, rue Paul Doumer	PR	1	AP 316
115	Liriodendron tuliplfera	Tulipier	41, route de Bièvres	PR	1	A3 561
116	Trachycarpus Fortunei	Palmier de Chine	12, rue du Lavoir	PR	1	AS 627
117	Prunus sp	Cerisier	Parking de l'école des Gros Chênes	P	1	AE 183
118	Prunus cerulata	Cerisier du Japon	Avenue de la république / Chemin du Bua	P	2	AE 149
119	Cedrus atlantica glauca	Cèdre bleu de l'Atlas	Place de l'Europe	P	1	AE 190
120	Sophora japonica	Sophora du Japon	2, square des Muses	PR	1	AD 198

N°	Nom latin	Nom vernaculaire	Adresse	P : domaine public PR : propriété privée	Nombre d'arbres	Référence cadastrale
121	Fagus sylvatica pendula	Hêtre pleureur	9, chemin de la Marinière	PR	1	AN 180
122	Quercus robur fastigiata	Chêne robur fastigié	Au niveau du 38, bd du Maréchal Foch	P	1	Domaine public
123	CaPinus bétulus	Charme	Promenade de Swanley	P	1	Domaine public
124	Cedrus atlantica glauca	Cèdre bleu de l'Atlas	3, avenue Alfred Carteron	PR	1	AM 491
125	cupressus arizonaica	Cyprés de l'Arizona	1, avenue Alfred Carteron	PR	1	AM 150
126	cupressus arizonaica glauca	Cyprés de l'Arizona	21, boulevard du Maréchal Foch	PR	1	AR 82

Se reporter au plan du patrimoine bâti et végétal à protéger pour les numéros



1 - Séquoia géant



2 - Poirier à poiré (1)



2 - Poirier à poiré (2)



2 - Poirier à poiré (3)



2 - Poirier à poiré (4)



3 - Pin laricio



4 - Marronnier d'Inde



5 - Cèdre du Liban



6 - Pin laricio



7 - Cèdre de l'Atlas



8 - Platane commun



9 - Platane commun



10 - Séquoia



11 - Cèdre de l'Atlas



12 - Marronnier d'Inde



13 - Osmanthe de Burkwood



14 - Platane commun



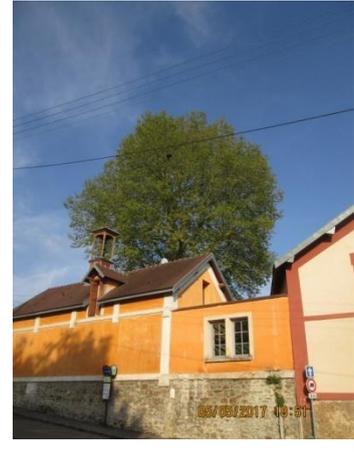
15 - Charme houblon



16 - Cèdre bleu de l'Atlas



17 - Chêne pédonculé



18 - Platan commun



19 - Platan commun



20 - Cèdre de l'Atlas



21 - If



22 - Erable plane



23 - Pin de l'Himalaya



24 - Séquoia



25 - Hêtre à feuille de fougère



26 - Hêtre pourpre



27 - Chêne sessile



28 - Chêne pédonculé



29 - Cognassier



30 - Plaqueminier Faux-Iotier



31 - Tilleuls



32 - Tilleul



33 - Frêne tortueux Faux



97 - Févier d'Amérique



98 - Tilleul



99 - Eucalyptus



100 - Cèdre de l'Atlas



101 - Platane commun



102 - Platane commun



103 - Saule des vanniers



104 - Chêne pédonculé



105 - Pin laricio



106 - Pin sylvestre



107 - Cèdre de l'Atlas



108 - Chêne pédonculé



109 - Séquoia



110 - Eucalyptus



111 - Chêne pédonculé



112 - Chêne pédonculé



113 - Pin maritime



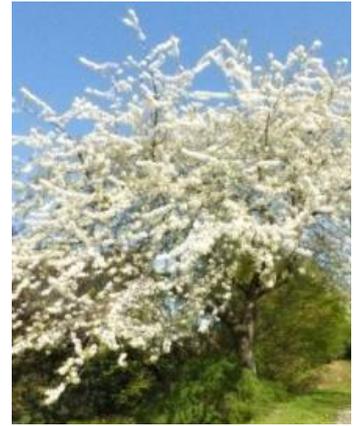
114 - Cèdre de l'Himalaya



115 - Tulipier



116 - Palmiers de Chine



117 - Cerisier



118 - Cerisiers du Japon



119 - Cèdres bleus de l'Atlas



120 - Sophora du Japon



121 - Hêtre pleureur



122 - Chêne fastigié



123 - Charme



124 - Cèdre bleu de l'Atlas



125 - Cyprés de l'Arizona



126 - Cyprés de l'Arizona

NB : Les arbres numérotés de 34 à 96 sont situés dans l'arboretum privé de Vilmorin et n'ont pas pu être photographiés.

ANNEXE 5 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

Ce cahier de recommandations pour les plantations a pour objectif de renforcer la qualité des paysages de la commune dans l'esprit d'une Ville Arboretum. Il s'agit de considérer son aspect historique lié à l'activité de la société Vilmorin, tout en garantissant la préservation et le développement de la biodiversité. Ainsi, ce cahier vise à proposer une liste de végétaux se référant aux Arboreta de la commune, aux travaux de la société Vilmorin ainsi qu'aux végétaux autochtones typiques de la région Ile-de-France. Il doit permettre aux Verriérois d'élaborer des jardins originaux répondant visuellement à leurs attentes, tout en s'harmonisant avec le paysage environnant.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux ont été classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.

Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Ainsi, conformément à la réglementation et comme cela se pratique déjà sur la commune, il est préférable de recourir à une pratique "zéro phyto" qui écarte tous les produits "phyto pharmaceutiques" dans la gestion des espaces verts.

Le tableau ci-contre apporte un certain nombre d'informations utiles aux Verriérois pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, le développement d'arbres matures viendra s'ajouter aux arbres classés remarquables par le Plan Local d'Urbanisme, afin d'établir un véritable réseau d'arbres séculaires sur le territoire communal. La Trame Verte et Bleue (TVB) en sera d'autant plus renforcée.

D'autres données, telles que la persistance du feuillage ou la présence d'épines, permettent en outre de définir le meilleur emplacement possible pour le végétal sur la parcelle. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

Légende du tableau

Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans

	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre	Croissance	Port	Feuillage persistant et semi persistant	Feuillage	Fleurs bien visibles au mois n°X Couleur de la fleur	Ecorce décorative	Végétaux armés	Sol	Exposition	Remarques
POUR LES ARBRES														
	Prunus avium	Merisier	15	7		Couronne ovoïde		Vert foncé	3 - blanc	Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Prunus padus	Cerisier à grappes	12+	7		Colonnaire pyramidal		Vert foncé	4/5 - blanc	Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Prunus sargentii	Cerisier à fleurs	12	8		Couronne étalée		Vert foncé	4 - rose	Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Prunus sargentii "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8		Couronne étalée		Vert foncé	4 - rose rouge	Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Prunus serrula	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6		Couronne arrondie		Vert foncé	4 - rouge	Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Prunus domestica	Prunier	5	5		Sphérique		Vert foncé	4 - blanc			Frais ou léger	Plein soleil	
	Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabellier	5	5		Sphérique		Vert foncé	7/8 - blanc/rose			Frais ou léger	Plein soleil	
	Prunus cerasifera pissardii	Prunier-cerise	10	10		Sphérique		Vert foncé	3/4 - rose abondante			Ordinaire	Plein soleil	
	Pyrus communis	Poirier commun	10	8		Sphérique		Vert foncé	4 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	
	Pyrus cordata	Poirier feuille en cœur	10	5		Pyramidal		Vert foncé	4/5 - blanc			Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil	
	Pyrus calleryana "Chantecler"	Poirier à fleurs	15	6		Pyramidal		Vert foncé	4/5 - blanc			Profond	Plein soleil	Très coloré en automne
	Pyrus amygdaliformis	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3		Sphérique		Vert foncé dessus, tomenteux au revers	4/5 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	Feuille finement dentée
	Malus sylvestris	Pommier sauvage	9	7		Sphérique		Vert foncé, Vert clair au revers	4 - blanc teinté de rose		Parfois	Ordinaire	Plein soleil	
	Malus Coccinella	Pommier à fleurs	4+	4		Étalé		Pourpre bronze	4/5 - rose			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	

	Malus arnoldiana	Pommier d'ornement	4	4		Sphérique		Vert tendre	4/5 - blanc, sépale rouge			Ordinaire	Plein soleil	
	Malus "Evereste"	Pommier d'ornement	7	5		Ovoïde		Vert foncé	4/5 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	Floraison très abondante, petit fruit qui se maintient tout l'hiver
	Prunus dulcis	Amandier	8	6		Ovoïde		Vert tendre	2/3 - blanc rose			Ordinaire	Plein soleil	
	Crataegus monogyna	Aubépine épineux	10	8		Sphérique		Vert foncé, feuille découpée	5 - blanc		Oui	Ordinaire	Plein soleil	Fruit : petite pomme rouge composée
	Crataegus laevigata : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6		Sphérique		Vert foncé	5 - rouge vif		Oui	Ordinaire	Plein soleil	Propice aux haies composées
	Crataegus laevigata : Rosea Pleno	Aubépine épineux	6	6		Sphérique		Vert foncé	5 - rose		Oui	Ordinaire	Plein soleil	Propice aux haies composées
	Crataegus prunifolia	Aubépine américaine	8	6		Ovoïde		Vert foncé, rouge et orangé à l'automne	5 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	Arbre très décoratif. Très beau en automne
	Crataegus coccinea	Aubépine américaine	7 à 10	6		Sphérique		Vert foncé	5 - blanc		Faiblement	Ordinaire	Plein soleil	Arbre décoratif
	Sambucus nigra	Sureau rouge	6	6	Rapide	Ovoïde		Vert tendre	6 - blanc	Oui		Ordinaire	Plein soleil	Fruit violet noir, bois creux
	Sorbus occuparia	Sorbier des oiseleurs	15	7	Rapide	Sphérique		Feuilles vertes	5/6 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	Fruit comestible
	Sorbus aria	Aliser blanc	15	8	Rapide	Sphérique		Feuilles vertes, revers argenté	5/6 - blanc			Profond	Plein soleil	Fruit comestible, belle coloration automnale
	Sorbus torminalis	Alisier torminal	15	10	Rapide	Étalé		Vert foncé, Vert clair au revers	5/6 - blanc			Profond	Plein soleil	Belle coloration automnale
	Sorbus domestica	Cormier	15	8	Rapide	Sphérique		Vert foncé, Vert clair au revers	5/6 - blanc			Profond	Plein soleil	Fruits en grappe
	Sorbus alnifolia "Subcordata"	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Rapide	Étalé		Vert foncé, revers brillant	5 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	Fruits très rouges en grosse grappe
	Ficus carica	Figuier comestible	5	6		Demi-sphérique ras du sol		Vert foncé, revers blanc				Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil	

	Diospyros kaki	Plaqueminier ou Kaki	6	3		Sphérique		Vert émeraude luisant. Roux en automne				Frais ou léger	Plein soleil	Gros fruit comestible
	Diospyros lotus	Plaqueminier lotier	12	7	Rapide	Ovoïde		Vert émeraude luisant. Roux en automne				Frais ou léger	Plein soleil	Petit fruit comestible
	Robinia Speudoacacia	Robinier faux acacia	18	8	Rapide	Ovoïde		Vert clair	6/7 - blanc		Oui	Ordinaire	Plein soleil	Arbre réactif, puissant. Drageonne beaucoup après la taille ou la coupe.
	Robinia pseudoacacia "Casque Rouge"	Robinier à fleur rouge	8	4	Rapide	Ovoïde		Vert clair	5/6 - rouge			Ordinaire	Plein soleil	Très florifère, arbre moins envahissant que l'espèce botanique
	Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	35	25		Ovoïde						Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	Très bel arbre
	Tilia cordata	Tilleul a petites feuilles	25	15		Ovoïde						Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	Supporte bien la taille régulière. Floraison odorante
	Tilia tomentosa	Tilleul argenté	30	25		Ovoïde		Revers argenté				Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	
	Tilia henryana	Tilleul à feuilles ciliées	25	25		Ovoïde		Feuille profondément dentée				Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	Feuilles rouges au printemps, puis Vert foncé. Beau jaune en automne
	Castanea sativa	Châtaigner	30	20		Ovoïde		Vert foncé, revers blanc				Ordinaire	Plein soleil	Fruit
	Corylus avellana	Noisetier	6	5		Ovoïde, fuseau						Ordinaire	Plein soleil	Fruit
	Ilex aquifolium	Houx	25	8	Lente	Colonnaire - Pyramidal		Vert émeraude brillant			Oui	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Fruit rouge décoratif intéressant pour les haies
	Morus alba	Mûrier commun	10	10		Demi sphérique		Vert foncé brillant						Fruit comestible
	Morus australis	Mûrier platane	10	10		Demi sphérique		Feuille de platane découpée				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Fruit comestible

	Taxus baccata	If	15	10	Lente	Colonnaire - Pyramidal		Vert						Supporte bien la taille régulière. Intéressant pour les haies. Drupe toxique mais très apprécié des oiseaux
	Fagus sylvatica	Hêtre	25	20		Pyramidal		Vert tendre		Oui		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Fagus sylvatica asplenifolia	Hêtre à feuille de fougère	20	15		Pyramidal		Feuille très découpée		Oui		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Fagus sylvatica fastigiata	Hêtre fastigié	20	10		Fuseau				Oui		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Fagus sylvatica "Pendula"	Hêtre pleureur	8	10		Demi sphérique				Oui		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Fagus sylvatica purpurea	Hêtre pourpre	20	15		Pyramidal		Feuille rouge		Oui		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Fraxinus excelsior	Fresnes commun	30	20		Pyramidal						Argileux	Plein soleil	Coloration jaune en automne. Attention au développement de la Chlorose du Fresnes
	Fraxinus ornus	Frêne à fleurs	15	15		Sphérique						Argileux	Plein soleil	Jeune rameau rouge
	Fraxinus oxycarpa Raywood	Frêne	15	15		Sphérique						Argileux	Plein soleil	Très vigoureux. Fruit rouge
	Fraxinus pennsylvanicum	Frêne de Pennsylvanie	18	9		Ovoïde						Argileux	Plein soleil	Couleur d'automne superbe
	Fraxinus sieboldiana	Frêne à fleurs	4	4		Sphérique			5 - blanc en grappe			Ordinaire / Argileux	Plein soleil	
	Fraxinus ornus "Meczek"	Frêne à fleurs	6	6		Sphérique			5 - blanc en grappe			Ordinaire / Argileux	Plein soleil	
	Fraxinus mariesi	Frêne à fleurs	6	5		Sphérique			5 - blanc très florifère			Ordinaire / Argileux	Plein soleil	
	Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	25	15		Ovoïde		Vert foncé virant au rouge				Ordinaire / Argileux	Plein soleil	Très vigoureux
	Fraxinus excelsior pendula	Frêne pleureur	15	20		Etalé - Demi sphérique		Vert foncé				Ordinaire / Argileux	Plein soleil	Cabane pour enfant, branches tortueuses

	Carpinus betulus	Charme commun	25	20		Ovoïde	Marcescent	Vert clair				Ordinaire / Profond	Plein soleil - Mi ombre	Très intéressant pour les haies. Supporte très bien les tailles régulières
	Carpinus betulus "Fastigiata"	Charme Pyramidal	15	5		Fuseau		Vert clair				Ordinaire / Profond	Plein soleil - Mi ombre	
	Ostrya carpinifolia	Charme-houblon	15	15		Sphérique		Vert clair	4 - crème					Fleur qui rappelle celle du Houblon
	Quercus pedunculata	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30		Demi sphérique						Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus sessiliflora	Chêne sessile	30	25		Demi sphérique						Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus robur fastigiata	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10		Très colonnaire	Marcescent	Vert foncé				Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus rubra	Chêne rouge	25	20	Rapide	Ovoïde		Feuille rouge				Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus Vilmoriniana	Chêne Vilmorin	20	15		Ovoïde						Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus cerris	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Rapide	Ovoïde	Perd ses feuilles tardivement					Ordinaire	Plein soleil	Cupule chevelue
	Quercus frainetto	Chêne de Hongrie	35	25	Rapide	Ovoïde						Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus variabilis	Chêne liège de Chine	15	15		Ovoïde		Vert foncé luisant, revers blanc. Feuille en forme de feuille de châtaigner				Ordinaire	Plein soleil	Ecorce composée d'un liège épais
	Quercus coccinea	Chêne écarlate	20	15		Sphérique		Vert lustré devenant rouge vif à l'automne				Ordinaire	Plein soleil	Couleur d'automne magnifique
	Quercus acutissima	Chêne à feuilles de châtaigner	20	15		Ovoïde		Vert foncé luisant, revers blanc. Feuille en forme de feuille de châtaigner				Ordinaire	Plein soleil	

	Quercus palustris	Chêne des marais	20	15	Lente	Demi sphérique		Feuille vert foncé très découpée, rouge orangée en automne				Ordinaire	Plein soleil	Branches basses retombant vers le sol
	Quercus palustris fastigiata	Chêne des marais fastigié	20	8	Lente	Fuseau		Feuille vert foncé très découpée, rouge orangée en automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Quercus phellos	Chêne à feuilles de saule	25	20	Lente	Demi sphérique		Feuille en forme de feuille de saule				Ordinaire	Plein soleil	Orientation des branches très horizontale
	Quercus ilex	Chêne vert	15	10	Lente	Ovoïde		Feuille verte épaisse		Variété aquifilium		Ordinaire	Plein soleil	Tronc tortueux. Peut être utilisé en haie architecturée
	Salix alba	Saule blanc	25	15	rapide	Sphérique		Feuillage argenté				Ordinaire	Plein soleil	Supporte bien la taille en têtard
	Salix viminalis	Osier	10	8	rapide	Ovoïde		Feuille laciniée				Ordinaire / Frais ou léger		Saule des vanniers
	Populus tremula	Peuplier tremble	25	12		Ovoïde		Feuille rouge puis vert gris, et d'un beau jaune en automne				Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil	Feuillage bruissant
	Alnus glutinosa	Aulne glutineux	20	12	Lente	Ovoïde étroit		Feuille en cœur				Ordinaire	Plein soleil	
	Alnus glutinosa "Imperialis"	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5		Pyramidal		feuille lobé profondément découpée				Ordinaire	Plein soleil	Très bel arbre à port majestueux
	Alnus glutinosa- spaetii	Aulne de Späth	15	10	Rapide	Ovoïde		Feuille vert luisant				Ordinaire	Plein soleil	Chute tardive des feuilles
	Alnus cordata	Aulne de Corse	25	8	Rapide	Pyramidal		Feuille vert luisant				Ordinaire	Plein soleil	
	Alnus incana	Aulne d'Italie	20	12		Pyramidal		Vert foncé, revers blanc				Ordinaire	Plein soleil	
	Acer campestre	Erable champêtre	15	8	Lente	Sphérique		Feuillage dense				Ordinaire	Plein soleil	Intéressant pour les haies composées
	Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	30+	15+	Rapide	Ovoïde						Frais ou léger	Plein soleil	Maladie de l'encre
	Acer platanoides	Erable plane	25	15	Rapide	Ovoïde						Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Maladie de l'encre

	Acer monspessulanum	Erable Montpellier	7	7	Lente	Sphérique		Vert foncé, rouge en automne				Ordinaire	Plein soleil	Très rustique
	Acer saccharinum	Erable argenté	25	18	Rapide	Ovoïde		Vert foncé, très rouge en automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Acer saccharinum "Pyramidalis"	Erable argenté fastigié	25	12	Rapide	Colonnaire		Vert foncé, très rouge en automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Acer rubrum	Erable rouge du Canada	20	10		Ovoïde		Rouge sur sol acide et jaune sur sol ordinaire				Ordinaire / Argileux	Plein soleil	Très belle coloration automnale
	Acer saccharum	Erable à sucre	25	12		Ovoïde		Superbes couleurs d'automne, de l'orange au rouge				Humide / Frais ou léger	Plein soleil	
	Acer davidii	Erable du père David	12	10		Sphérique		Couleurs d'automne		Très décorative / jaspé vert et blanc bleu		Ordinaire	Plein soleil	
	Acer griseum	Erable à écorce de papier	12	10		Sphérique		Couleurs d'automne		Très décorative / rouge		Ordinaire	Plein soleil	
	Acer davidii	Erable jaspé de Chine	10	8		Sphérique		Couleurs d'automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Acer buergerianum	Erable trilobé	10	8		Ovoïde		Couleurs d'automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Acer Ginnala	Erable de Chine	4	5		Ovoïde		Couleurs d'automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Acer opalus	Erable d'Italie	10	5		Ovoïde						Ordinaire / Frais ou léger	Mi ombre	
	Ulmus lobel	Orme lisse	15	8		Ovoïde						Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Résistance a la graphiose
	Betula verrucosa	Bouleau verruqueux	20	10		colonnaire large		Feuillage léger		Blanche		Ordinaire	Plein soleil	
	Betula pubescentis	Bouleau pubescens	20	10		Colonnaire large		Feuillage léger, revers gris		Blanche		Ordinaire	Plein soleil	
	Betula verrucosa pendula et alba	Bouleau pleureur	20	10		Pleureur		Feuillage léger, blanc		Blanche		Ordinaire	Plein soleil	
	Betula "Dalecarlica"	Bouleau de Suède	20	10		Colonnaire		Feuille laciniée		Blanc argent		Ordinaire	Plein soleil	
	Bétula utilis	Bouleau de l'Himalaya	18	10		Pleureur		Feuillage léger		Superbe blanc saumon		Ordinaire	Plein soleil	

	Betula nigra	Bouleau noir	18	12		Ovoïde		Feuillage léger		Rouge brun qui se desquame		Frais ou léger	Plein soleil	
	Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable	25	20		Sphérique				Oui		Frais ou léger	Plein soleil	
	Platanus orientalis	Platane d'Orient	10	10		Sphérique						Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil	Arbre très rustique et très adaptable. Supporte bien les tailles régulières
	Platanus orientalis "digitata"	Platane à feuilles découpées	10	10		Sphérique		Feuillage profondément découpé				Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil	Arbre très rustique et très adaptable. Supporte bien les tailles régulières
	Chitalpa tashkentensis	Chitalpa	8	5	Rapide	Sphérique			7/8 - rose			Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil	
	Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	35	20	Rapide	Ovoïde		Vert jaune et jaune en automne	7/8 - jaune			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Fleuraison au bout de 10 ans
	Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	10	14		Demi sphérique		Vert foncé	4 - violette			Ordinaire	Plein soleil	
	Tetradium danielli	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8		Sphérique			7/8 - blanche très parfumée			Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	Très mellifère
	Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	25	18		Ovoïde			5/6 - blanc			Ordinaire	Plein soleil	
	Aesculus x carnea	Marronnier rouge stérile	20	15		Ovoïde			5/6 - rose rouge			Ordinaire	Plein soleil	
	Carya ovata	Caryer (famille des juglans)	25	15		Ovoïde		Vert tendre, feuille comparable à celle du noyer				Ordinaire	Plein soleil	Fausse noix
	Lagerstroemia indica	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Rapide	Sphérique		Vert foncé luisant	6/10 - rouge, violet, bleu	Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Corylus colurna	Noisetier de Byzance	20	10		Conique		Jaune en automne				Ordinaire	Plein soleil	Noisette prise dans une cupule présentant de longues lamelles

	Celtis australis	Micocoulier de Provence	20	20		Ovoïde		Vert foncé, feuillage dense				Ordinaire	Plein soleil	Très bel arbre
	Juglans regia	Noyer Royal	35	15		Ovoïde		Jaune en automne				Ordinaire	Plein soleil	Fruit sec, attention à la juglane
	Juglan nigra	Noyer d'Amérique	30	20	Rapide	Ovoïde		Jaune en automne				Ordinaire	Plein soleil	Fruit sec plus amer que le noyer commun. Attention à la juglane
	Juglan Vilmoriniana	Noyer Vilmorin	20	15		Ovoïde		Jaune en automne				Ordinaire	Plein soleil	Fruit stérile sans cerneau
	Parotia persica	Parrotie de Perse	10	12	Lente	Très varié		Vert luisant, couleurs d'automne somptueuses	2 - rouge carmin	Oui		Ordinaire	Plein soleil	Petit arbre, très beau en toutes saisons
	Gleditsia triacanthos "Inermis"	Févier d'Amérique	15	10	Rapide	Ovoïde		Vert clair, feuillage léger, jaune en automne			Arbre sans épine contrairement à l'espèce	Frais ou léger	Plein soleil	
	Catalpa bignonioides	Catalpa commun	10	12	Rapide	Demi sphérique			7/8 - blanche, très florifère			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Gousse nourricière pour les oiseaux
	Paulownia	Paulownia	12	10		Demi sphérique			4/5 - bleu lilas en grappe			Frais ou léger	Plein soleil	Bois fragile
	Davidia involucrata	Arbre aux mouchoirs	12	10		Sphérique		Vert vif, revers plus clair. Superbes couleurs de feuilles en automne	5/6 - blanc, jolie fleur très originale			Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	
	Cladastris lutea	Virgilier des teinturiers	12	10		Sphérique		Doré en automne	5 - blanche marquée de jaune			Ordinaire	Plein soleil	
	Magnolia grandiflora	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16		Demi sphérique - conique	Oui	Vert émeraude brillant, revers brun	9/10 - grande fleur blanche			Ordinaire	Plein soleil	
	Magnolia soulangiana	Magnolia de Solange	8	8		Sphérique			4 - pourpre profond, très florifère			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	

	Magnolia kobus	Magnolia caduque	12	10	Rapide	Conique			3/4 - blanche étoilée, très florifère			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Magnolia stéllata	Magnolia à fleur étoilée	12	10		Conique			4/5 - blanche en étoile plus complexe que Kobus			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Koelreuteria paniculata	Savonnier	10	10		Hémisphérique		Rose pourpre, qui passe au vert clair puis au jaune	7/8 - jaune en grosse grappe			Ordinaire	Plein soleil	Fruit en forme de lanterne
	Phellodendron amurense	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8		Hémisphérique		Jaune en automne		Très décorative		Ordinaire	Plein soleil	
	Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique	25	14	Rapide	Sphérique		Vert foncé, rouge pourpre. Oranger et jaune en automne		Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Zelkova caprinifolia	Faux orme de Sibérie	30	20	Lente	Ovoïde		Feuillage feu en automne		Oui		Ordinaire	Plein soleil	Drageonne facilement
	Zelkova serrata	Faux orme du Japon	20	15	Lente	Ovoïde		Feuillage feu en automne		Oui		Ordinaire	Plein soleil	Drageonne facilement
	Ginkgo biloba	Arbre aux quarante écus	20	15	Lente	Conique		Jaune or en automne				Ordinaire	Plein soleil	Arbre dioïque. Les fruits ont une odeur désagréable à maturité. Préférer les pieds mâles
	Ginkgo biloba "Fastigiata"	Arbre aux quarante écus	12	8	Lente	Fuseau		Jaune or en automne				Ordinaire	Plein soleil	
	Ginkgo biloba "Autumn Gold"	Arbre aux quarante écus	12	8	Lente	Conique à ovoïde		Vert clair, très jaune en automne						Très coloré. Cime s'évasant avec l'âge
	Maclura pomifera	Oranger des Osages	15	8		Ovoïde		Vert foncé		Cordée		Ordinaire	Plein soleil	Produit des fruits très odorants. Arbre dioïque, préférer les plants femelles

	Broussonetia papyrifera	Mûrier de Chine	8	8		Sphérique à ovoïde		Vert grisé	5/6 - pompon rouge vif			Frais ou léger	Plein soleil	La fleur est très colorante. Fruit comestible
	Albizia Julibrum	Arbre à soie	5	8		Ombrelle aplatie		Léger	7/8 - rose, rouge			Frais ou léger	Plein soleil	Rustique jusqu'à 7°C. A planter en situation protégée
	Sophora japonica	Sophora du Japon	20	15	Rapide	Sphérique		Léger - Vert clair		Jeune bois couleur bleu		Ordinaire	Plein soleil	Arbre très vigoureux, rejette facilement, difficile à contenir
	Sophora japonica Pendula	Sophora du Japon pleureur	3	3	Rapide	Sphérique		Léger - Vert clair		Jeune bois couleur bleu		Ordinaire	Plein soleil	Cabane pour enfant
	Taxodium ascendens	Cyprès des marais	20	10	Lente	Colonnaire		Vert clair, léger. Belles couleurs feu en automne				Ordinaire	Plein soleil	Résineux qui perd toutes ses aiguilles en automne
	Taxodium disticum	Cyprès chauve	25	7	Lente	Colonnaire		Vert clair, léger. Belles couleurs feu en automne				humide	Plein soleil	Résineux qui perd toutes ses aiguilles en automne
	Metasequoia glyptostroboides	Cyprès des étangs	20	12		Pyramidal		Vert clair, léger. Belles couleurs feu en automne				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Résineux qui perd toutes ses aiguilles en automne
	Abies alba	Sapin blanc	30+	10		Conique	Oui	Vert émeraude brillant, revers blanc				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Abies concolor	Sapin bleu	30+	7		Conique	Oui	Bleu				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Abies nordmanniana	Sapin de Norman	40+	15	Lente	Conique	Oui	Vert foncé				Ordinaire	Plein soleil / Mi ombre / Ombre	
	Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	20	6		Conique	Oui	Bleu - Aiguilles réparties en goupillon autour de la branche				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	25	8		Conique	Oui	Vert bleu		Jeune écorce saumon		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Peut prendre des formes très originales

	Pinus nigra	Pin noir	40	6		Conique	Oui	Vert foncé		Très sculpté		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Pinus laricio	Pin laricio	40	6		Conique	Oui	Vert foncé		Très sculpté, plus coloré que Nigra		Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Pinus pinea	Pin parasol	20	15		Ombrelle	Oui	Vert foncé bleuté				Ordinaire	Plein soleil	Amandé comestible, très grosse pomme
	Pinus pinaster	Pin maritime	20	9	Rapide	Conique	Oui	Vert foncé		Très fissurée		Frais ou léger	Plein soleil	
	Pinus parviflora glauca	Pin blanc du Japon	5	5	Lente	Sphérique	Oui	Aiguilles bicolores vertes bleues et blanches				Frais ou léger	Plein soleil	Très décoratif. Cône violine
	Pinus griffithii (Wallichiana)	Pin de l'Himalaya	20	12		Conique	Oui	Vert clair, aiguille très longue		Brun orange		Frais ou léger	Plein soleil	
	Cedrus libani	Cèdre du Liban	25	15		Conique puis tabulaire	Oui					Ordinaire	Plein soleil	
	Cedrus libani glauca pendula	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+		Pleureur, tabulaire	Oui	Vert bleu				Ordinaire	Plein soleil	Très original
	Cedrus libani harringtonii "fastigiata"	Cèdre du Liban fastigié	20	8		Fuseau	Oui	Vert bleu				Ordinaire	Plein soleil	
	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	20	10	Rapide	Conique puis tabulaire		Vert foncé				Ordinaire	Plein soleil	Majestueux
	Cedrus atlantica glauca	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10		Conique puis tabulaire	Oui	Vert bleu très vif				Ordinaire	Plein soleil	Majestueux
	Cedrus atlantica glauca pendula	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15		Pleureur, tabulaire	Oui	Vert bleu très vif				Ordinaire	Plein soleil	Très original
	Cedrus atlantica glauca Pyramidalis	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10		Pyramidal	Oui	Vert bleu				Ordinaire	Plein soleil	
	Cedrus deodara	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Rapide	Pyramidal	Oui	Vert tendre, aiguille fine, feuillage dense				Ordinaire	Plein soleil	
	Calocedrus decurrens	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4		Colonnaire	Oui	Vert très foncé				Ordinaire	Plein soleil	Rappelle le cyprès d'Italie
	Chamaecyparis lawsoniana	Cyprès de Lawson	3	2		Colonnaire	Oui	Vert foncé bleuté très dense				Ordinaire	Plein soleil	
	Metasequoia glyptostroboides	Sapin d'eau	30	8		Pyramidal		Vert tendre et roux en automne		Oui		Ordinaire	Plein soleil	

	Sequoia sempervirens	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15		Pyramidal	Oui	Vert émeraude		Oui		Ordinaire	Plein soleil	Très résistant au vent
	Séquoiadendron giganteum	Séquoia géant	50+	30		Pyramidal	Oui	Vert émeraude		Oui		Ordinaire	Plein soleil	Peut atteindre 80 mètres
	Séquoiadendron giganteum Glaucum	Séquoia géant bleu	40	25		Pyramidal	Oui	Vert bleu		Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Séquoiadendron giganteum pendulum	Séquoia pleureur	5	20		Tabulaire	Oui	Vert émeraude		Oui		Ordinaire	Plein soleil	
	Juniperus communis "Hibernica"	Genévrier d'Irlande	4	1		Fuseau	Oui					Ordinaire	Plein soleil	
	Tamarix tetrandra	Tamaris du printemps	5	5		Sphérique			5/6 - rose			Ordinaire	Plein soleil	
	Cercidiphyllum japonicum	Arbre au caramel	20	15		Sphérique		Très rouge en automne. Tombées au sol, les feuilles sentent le caramel brûlé.				Ordinaire	Plein soleil	
	Cedrela sinensis	Acajou de Chine	20	15	Rapide	Ovoïde		Rouge vif en automne				Ordinaire	Plein soleil	Plante très drageonnante et envahissante
	Pterocarya fraxinifolia	Ptérocaryer du Caucase	30	20	Rapide	Ovoïde						Ordinaire	Plein soleil	Très vigoureux
POUR LES ARBUSTES														
	Amelanchier ovalis	Amélanchier	3	3		Sphérique			5 - blanche			Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	
	Amelanchier canadensis	Amélanchier Canada	10	3		Ovoïde		Jeunes feuilles ovales à duvet blanc sur le dessous, qui deviennent vert foncé puis rouge orangé en automne	4/5 - blanche étoilée			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Amelanchier lamarckii	Amélanchier	10	12		Ovoïde		Très rouge en automne				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Amelanchier laevis "Ballerina"	Amélanchier cultivar	6	8		Ovoïde			4/5 - blanc très florifère			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	

	Rosa canina	Eglantier	3	3		Sphérique			5/6 - rose rouge		Oui	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille arbustif	3	2		Sphérique			5/6 - blanc jaune, très odorant				Plein soleil - Mi ombre	
	Ligustrum lucidum	Troène	10	10		Conique	Oui	Vert foncé, revers plus clair	8/9 - blanc odorant			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Viburnum tinus	Laurier thym	3	3		Sphérique	Oui	Vert foncé	1/4 - blanc en panicule			Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	
	Frangula dodonei	Bourdaine	5	5	Lente	Sphérique		Vert foncé				Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre	Fruit très apprécié des oiseaux
	Rubus ideus	Framboisier	1	1		Buissonnant						Frais ou léger / Humide	Plein soleil	Fruit
	Cornus mas	Cornouiller mâle	5	5		Sphérique		Vert foncé	2/3 - jaune			Frais ou léger / Humide	Plein soleil - Mi ombre	Petit fruit rouge comestible
	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3	3		Sphérique		Rouge en automne	6/7 - blanche			Ordinaire	Plein soleil	
	Cornus Kousa	Cornouiller du Japon	7	5		Hémisphérique		Vert foncé	6/7 - blanche ou rose			Ordinaire	Plein soleil	Très belle floraison. Les fruits ressemblent à des fraises
	Cornus florida	Cornouiller à fleurs	6	8		Hémisphérique		Vert foncé	5- rouge vif ou blanc			Ordinaire	Plein soleil	Très belle floraison
	Viburnum opulus	Viome obier	5	5		Sphérique aplati à la cime		Vert devenant rouge en automne	5/6 - blanche en capitule			Ordinaire	Plein soleil	
	Euonymus europaeus et autres variétés	Fusain d'Europe	3	2		Buissonnant touffu		Vert devenant rouge violine en automne				Ordinaire	Plein soleil	En automne, les fruits rouges s'ouvrent en dévoilant 2 à 4 graines orange, brillantes, toxiques pour les humains mais appréciées des oiseaux.
	Daphne mezereum	Daphné bois gentil	1	1		Buissonnant touffu			2/5 - rouge			Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	Haie

	Cytisus scoparius	Genêt à balais	1	1,5		Buissonnant touffu	Oui	Vert foncé	5/6 - jaune marqué de rouge			Ordinaire	Plein soleil	Haie
	Ulex europaeus	Ajonc	2,5	2,0		Buissonnant touffu	Oui	Vert foncé	4/6 - jaune, sent la noix de coco		Oui	Ordinaire	Plein soleil	Haie, refuge pour animaux
	Cornus controversa	Cornouiller des Pagodes	8	8		En plateaux		Vert marginé de blanc	7/8 - blanche étoilée			Ordinaire	Plein soleil	
	Halesia carolina	Arbre aux clochettes	8	10		Hémisphérique		Vert, devient jaune en hiver	5 - blanche en grappe avant la feuillaison			Frais ou léger	Plein soleil - Mi ombre	
	Prunus lusitancia "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Rapide	Sphérique		Vert foncé luisant				Ordinaire	Plein soleil	Haie, fruit pour les oiseaux

POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
	Aegopodium podagraria variégata	herbe aux gouteux
	Ajuga	gugle rampante
	Aspérula odorata	aspérule
	Cyclamen neapolitanum	cyclamen de Naples
	Epimedium	Epimédium
	Hédéra (nombreuses variétés)	lierre
	hypéricum calycinum	millepertuis
	lamium galéopdolon	lamier d'ornement
	rubus tricolor	roncier nain sans épine
	ruscus acleatus	fragon petit houx
	symphoricarpus x chenaultii Hancock	symphorine rampante
	vinca major	grande pervenche
	vinca minior	petite pervenche
	cotoneaster dammeri et radicans	cotonéaster
	euonimus fortunei radicans	fusain rampant
	lonicera nitida	chèvrefeuille
	viburnum davidii	viorne
	rosmarinus officinalis "Prostatus"	romarin
	thymus serpyllum	thym serpolet
	géranium endressi	géranium vivace
	géranium macrorrhizum	géranium vivace
	lysimachia nummularia	lysimaque naine
	Delosperma cooperi	pourpier vivace
	saponaria ocymoides	saponaire faux basilic
	ceanothus gloriosus	ceanothe
	erica	bruyère
	potentilla fruticosa toutes variétés	potentille
	spirea japonica toutes variétés	spirée