6. Règlement écrit

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 02/10/2025

Projet de modification du PLU – Version de travail – 03/07/2026



SOMMAIRE

	Introduction	5
I.	Dispositions générales	9
II.	Lexiques	17
III.	Dispositions communes applicables en toutes zones	33
IV.	Dispositions particulières applicables en zones urbaines	61
V.	Dispositions particulières applicables en zones à urbaniser	101
VI.	Dispositions particulières applicables en zones naturelles et agricoles	111
	Annexes	129

INTRODUCTION

INTRODUCTION

ARTICLE 1. Champs d'application du PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Vauhallan. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2. Division du territoire en zones et contenu du plan de zonage

Le plan de zonage présente la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Le plan de zonage comporte également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville

ARTICLE 3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

ARTICLE 4. Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone agricole

INTRODUCTION

ARTICLE 5. Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du plan de zonage :

ETAPE 1 : Consulter le plan de zonage qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

I. DISPOSITIONS GENERALES

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

   - aux périmètres de travaux publics,
   - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
   - à la réalisation de réseaux,
   - aux routes à grande circulation.

3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.

4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

5. Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

ARTICLE 1. Plan de prévention des risques d'inondation

Certaines parties de la commune sont soumises au risque d'inondations par débordement du ru de Vauhallan. Afin de prévenir ce risque et limiter autant que possible l'exposition des habitants à celui-ci, le Plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté Inter-Préfectoral des Préfets des Yvelines et de l'Essonne en date du 10 mars 2020. Il convient de consulter le règlement du PPRi en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

Pour visualiser les zones exposées à ces risques, il convient de se rendre sur le site internet Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

ARTICLE 2. Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF)

Certaines parties de la commune sont concernées par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF), instaurée par la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010. Celle-ci vise la préservation intégrale des espaces concernés en y interdisant son urbanisation et s'applique en tant que servitude d'utilité publique. Le périmètre de la ZPNAF sur la commune de Vauhallan est inscrit au plan de zonage.

ARTICLE 3. Site Classé de la vallée de la Bièvre

Certaines parties de la commune sont concernées par le Site classé de la vallée de la Bièvre, par décret en date du 7 juillet 2000. En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants. Le périmètre du Site classé de la vallée de la Bièvre sur la commune de Vauhallan est inscrit au plan de zonage.

ARTICLE 4. Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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 *bâtiment*s 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 6. *Bâtiments* détruits ou démolis

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un *bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un *bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce *bâtiment*.

ARTICLE 7. Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal du 24/09/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

ARTICLE 8. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

ARTICLE 9. Dérogation aux règles du PLU

En application 2°au de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10. Division parcellaire

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 11. Emplacements réservés

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le plan de zonage.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en Emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLE 12. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 13. Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 24/09/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

ARTICLE 14. Déclaration préalable en site classé et au sein du Périmètre Délimité des Abords

Outre les constructions figurant dans la liste de droit commun de la déclaration préalable, sont également soumis à déclaration préalable les constructions déclinées par l'article R.421-11 du Code de l'urbanisme, et notamment (liste non exhaustive) :

- Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;
- Les murs, quelle que soit leur hauteur.
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38, quelle que soit leur surface de plancher ;
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;
- Les terrasses de plain-pied.

ARTICLE 15. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

ARTICLE 16. Voies bruyantes

La commune de Vauhallan est concernée par un arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiment*s dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 28 février 2005 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiment*s d'habitation et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

ARTICLE 17. Lutte antivectorielle

La totalité du département de l'Essonne est classée en zone de lutte contre le moustique de l'espèce Aedes albopictus, vecteur potentiel du chikungunya, de la dengue ou du virus Zika. L'arrêté préfectoral ARS-SE n°012 – 2019 du 2 mai 2019 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination des maladies transmises par le moustique tigre dans le département de l'Essonne est annexé au PLU.

ARTICLE 18. Les ouvrages RTE

Il est rappelé qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux, chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis,
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, située dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE.

ARTICLE 19. Risque d'inondation par remontées de nappes

La commune est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes. Si des évènements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontées de nappes".

Certaines précautions peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, notamment la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou des procédés de construction adaptés (pour les sous-sols non étanches, des circuits électriques munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, une installation adaptée des chaudières et des cuves de combustible, et éviter les produits potentiellement polluants...)

L'ensemble des informations sur la sensibilité du territoire communal au risque d'inondation par remontées de nappes se trouve sur le site internet suivant : www.georisgues.gouv.fr

ARTICLE 20. L'accessibilité aux logements pour les personnes à mobilité réduite

L'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction impose des prescriptions techniques (dimensions, aménagements adaptés, etc.) de nature à assurer l'accessibilité des bâtiments et leurs abords aux personnes à mobilité réduite.

Il convient de respecter ces normes en cas de construction de bâtiments d'habitation collectifs ou de maisons individuelles neuves, ainsi qu'en cas de travaux modificatifs, extensions ou changement de destination conformément aux articles R. 111-18 à R. 111-18-2 et R. 111-18-4 à R. 111-18-6 du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

II. LEXIQUE

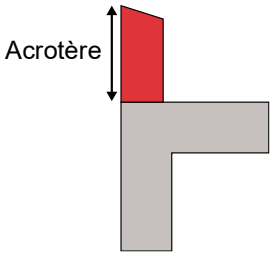
Accès et voie

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur et depuis le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès sont mesurés en tous points de sa longueur.

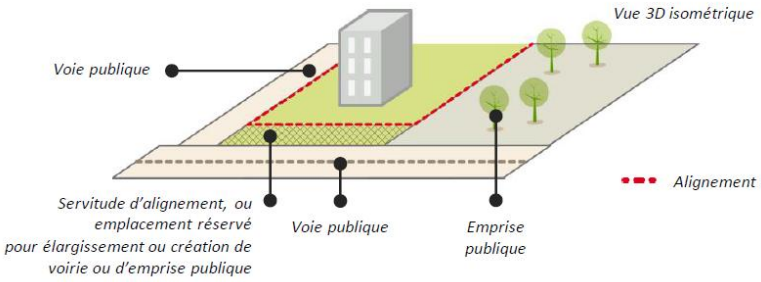
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'une *construction*.



Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation et la propriété riveraine.



Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

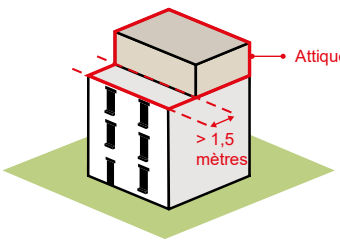
Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.



Lors de la plantation

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au minimum 1,5 mètre par rapport à la *façade* du niveau directement inférieur de la construction.



Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Châssis de toit et verrière

Un *châssis de toit* est une fenêtre située dans le plan de la couverture, en particulier dans le cas des toitures à pente. Une verrière se distingue d'un châssis de toit uniquement, au sens du présent règlement, par sa taille plus importante.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. Toute clôture édifiée en vis-à-vis du domaine public, qu'elle soit ou non édifiée sur le côté du terrain constituant son entrée principale, est considérée comme une clôture sur rue et doit suivre les dispositions réglementaires dédiées.

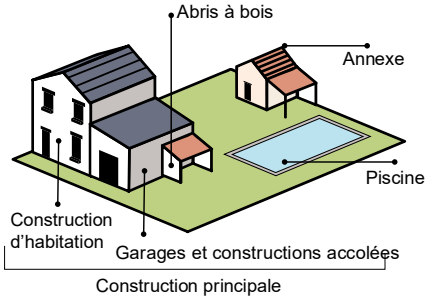
Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une *emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

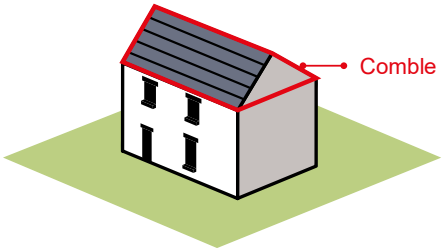
Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des constructions non contiguës et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines*, etc.

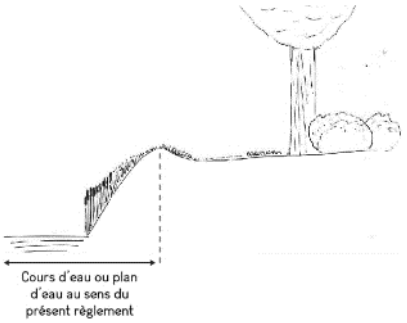
Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un *bâtiment*.



Cours d'eau et plans d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.
Un plan d'eau est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m² (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.



Egout du toit

L'*égout du toit* correspond au point haut de la *façade* dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.

Emplacement réservé

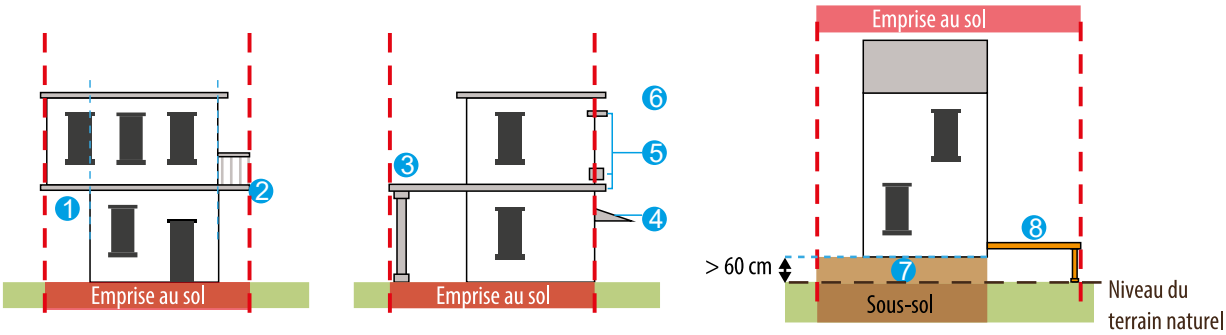
L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

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

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses, débords de *sous-sols,* ou encore panneaux solaires au sol ou sur poteaux, en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.



1. Surplomb
2. Balcon
3. Débord de toiture soutenu
4. Marquise
5. Elements de modénature
6. Débord de toiture non soutenu
7. Débord de sous-sol au dessus du terrain
8. Terrasse > 60cm

Espaces perméables ou éco-aménagés

Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de *pleine terre*, de toitures/murs/terrasses végétalisées ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemples de mise en œuvre d'espaces perméables ou éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnements peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon | *Béton drainant* | *Dalle alvéolaire* | *Pavés à joints enherbés* | *Platelage bois*

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

Tout agrandissement d'une construction, avec ou sans augmentation de la *surface de plancher*, avec ou sans augmentation de l'*emprise au sol* (dans ce dernier cas, simple *surélévation*). Une extension représentant une augmentation de l'emprise au sol de plus de 50% de l'emprise au sol existante doit respecter les dispositions réglementaires s'appliquant aux constructions principales.

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. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées *pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

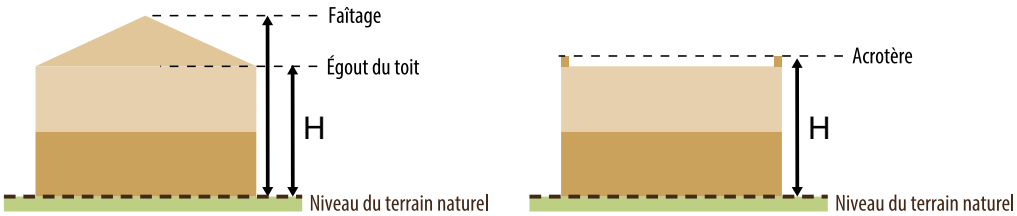
Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Habitat saisonnier

L'habitat saisonnier correspond à des constructions ou aménagement de constructions dédiées spécifiquement au logement ou à l'hébergement de travailleurs occupant un emploi saisonnier, tel que défini par l'article L.1242-2 du Code du travail (un emploi dont « les tâches sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, dans certains secteurs d'activité définis par décret ou par convention ou accord collectif de travail étendu […] »).

Hauteur des constructions



La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Dans le cas où la hauteur maximale à l'acrotère n'est pas spécifiée, celle-ci correspond à la hauteur à l'égout du toit.

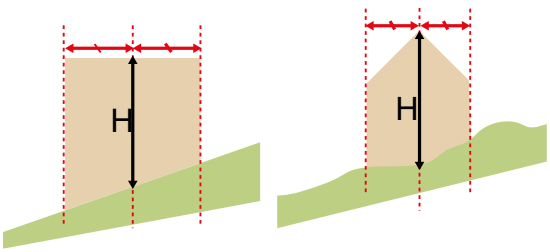
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. La hauteur à l'*égout du toit* s'apprécie au niveau de la gouttière horizontale. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

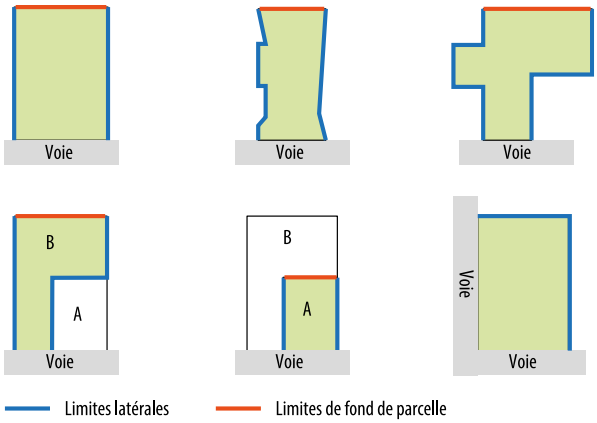
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

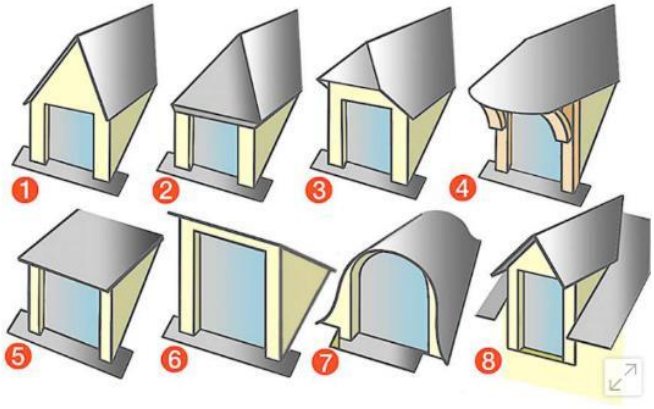


Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la *façade*.

Lucarne

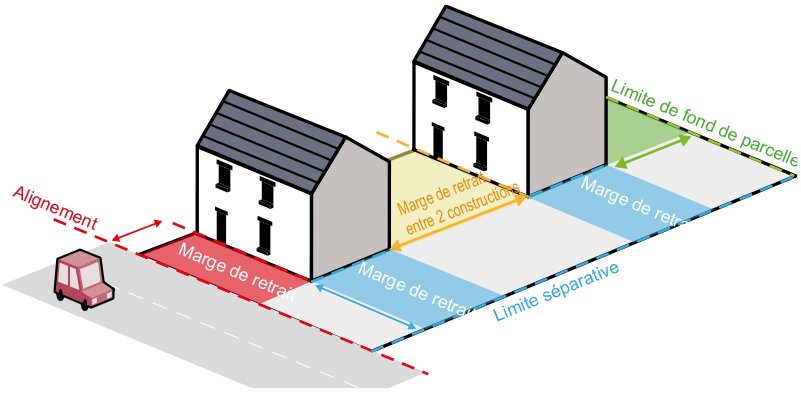
Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La lucarne est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Mur bahut

Élément de clôture qui permet de séparer l'espace privé de l'espace public. Il prend la forme d'un muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec ouverture est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes,*
- les *balcons,*
- les *loggias*,
- les terrasses dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

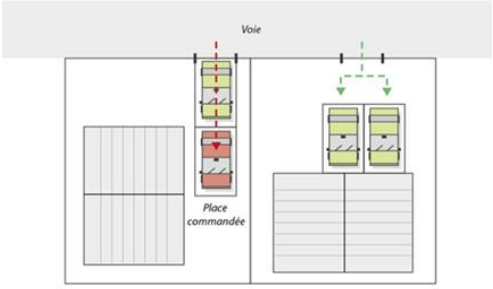
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Parement :

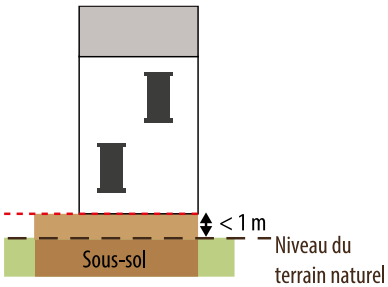
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des *activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial* ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle est constituée par un tapis végétal d'aspect naturel qui peut être installé sur tout type d'élément.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : • Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) • Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonique mobile, etc.
Hôtels	
La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les *bâtiments* nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	• Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. • Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). • Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	• Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). • Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	• Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. • Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football…) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases…).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier…), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Lieux de culte	
La sous-destination « lieux de culte » recouvre les équipements collectifs prévus pour l'exercice d'un culte et la tenue d'offices religieux.	Equipements dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples…).

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 1. Espaces boisés classés (L. 113-1 et l. 113-2 du Code de l'urbanisme)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 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*.

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.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

ARTICLE 2. Espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les espaces paysagers protégés figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, constructions légères, etc. ;
- Les terrasses légères, sans fondation ni imperméabilisation ;
- Les piscines dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, aménagements associés compris ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures ajourées.

Lorsque les espaces paysagers protégés détourent sur le plan de zonage les constructions principales existantes, le rayon appliqué est de 10 mètres en tout point des façades de la construction.

ARTICLE 3. Zones humides à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les *clôtures* pleines sont interdites.

- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides.

De plus, pour tout projet dont la parcelle est située sur ou à proximité immédiate d'une zone humide suspectée ou identifiée, le porteur de projet doit caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'OFB, avant toute modification d'usage du sol.

ARTICLE 4. Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables (L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Les constructions identifiées comme bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne peuvent être détruites.

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage comme « bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ». L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Pour tous travaux sur des bâtiments identifiés ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents. Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les prescriptions suivantes s'appliquent sur ces *constructions* :

- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* ne seront admises que si elles ne dénaturent pas l'ensemble bâti et respectent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation de l'ensemble bâti, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades,* les couvertures, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* doit respecter l'identité architecturale de la construction et de l'ensemble bâti.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques listés ci-dessus.

Menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

Ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

Façades

- Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable ;
- Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension ;
- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, de même que tout procédé d'isolation par l'extérieur de murs dont les pierres sont apparentes.

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 1. Recommandations générales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Dispositions transversales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. La création de massifs plantés est privilégiée par rapport à la création d'espaces enherbés et pelouses.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues et préservées. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé sur le terrain la plantation d'au moins un arbre par tranche de 150 m² d'espaces libres. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

Les espaces libres aménagés en espaces verts devront revêtir un intérêt écologique pérenne.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces verts d'usage commun ou public doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. En façade, les massifs plantés seront privilégiés aux espaces enherbés et pelouses.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les arbres plantés devront être, au moins pour moitié, des variétés fruitières d'essence locale.

La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un *arbre* de haute tige minimum pour 4 places.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. Rappels généraux

En application de l'article R 111 27 du Code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux. L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise. Le choix des matériaux et des couleurs doit dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Règles spécifiques en zones N et A

Toute utilisation de matériaux en imitant d'autres, ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (par exemple des parpaings, briques alvéolaires non enduits…) est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

La volumétrie et les formes du bâti devront être simples et en lien avec l'existant.

Il sera recherché la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs qui devront participer à l'image du site.

L'utilisation de plusieurs couleurs devra être mesurée par construction

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures avec un soubassement plein, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

Dispositions applicables aux travaux sur le volume bâti (réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures)

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. Les murs en pierre (notamment meulière ou pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.
- Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est préconisé.

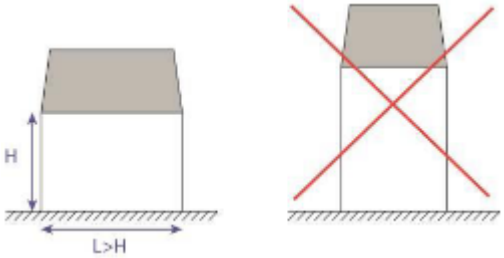
- En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Sur les pentes de toiture donnant sur des voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, les lucarnes sont les seuls types d'ouverture autorisés.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- En cas de pose de volets roulants les caissons en saillie de la façade sont interdits.

Dispositions applicables aux extensions et aux constructions neuves

- Il est recommandé que les extensions des constructions existantes et aux constructions neuves prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les extensions devront être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain.
- En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.
- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



- Pour les façades présentant une longueur de plus de 8 mètres le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
- Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment meulière ou pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits.

Les matériaux et les teintes

- Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.
- Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.
- Les teintes des enduits extérieurs doivent être conformes aux teintes traditionnelles (cf. le nuancier joint en annexe).
- Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.
- Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.
- Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.
- La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.
- Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.
- Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.
- Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives.
- Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.
- Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

Les percements

- Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).
- Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.
- Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits si ceux-ci ne s'intègrent pas, par leur couleur et/ou leur dimension à la façade.

Les modénatures

- Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.
- Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature) sont proscrites.

Les édicules techniques

- Sont interdits en façade sur l'espace public (c'est-à-dire voie ouverte à la circulation publique) les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Les panneaux solaires

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la façade.
- Les panneaux solaires seront de préférence posés sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas…
- L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon (à l'exclusion des façades et pignons visibles de l'espace public) à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.
- L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde-corps, … sera autorisée sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales

Généralités

- Les façades de locaux commerciaux ou d'activités doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées. Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits. Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.
- Les rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade du local commercial ou d'activités et le reste du bâtiment.
- La création de percements dans le cadre de façades commerciales ou d'activités (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.
- Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.
- La hauteur des aménagements des façades commerciales ou d'activités ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.
- Lorsqu'une façade commerciale ou d'activité existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.
- Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

Les enseignes

- La dimension et le positionnement des enseignes doivent être adaptées à la composition générale de la façade.
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Les stores et rideaux métalliques

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre pour les constructions neuves et ne pas présenter de saillie en façade lorsqu'il se situe à l'alignement. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :
  - ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
  - ne dépassent pas la longueur de la façade ;
  - ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
  - soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
  - ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
  - soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures

Généralités

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.
- La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseur, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés de manière harmonieuse dans le volume général de la toiture. Sauf impossibilité technique avérée, ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux toitures où ils se trouvent.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les lucarnes et châssis de toit

- Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture. Traditionnellement dans le Hurepoix, les lucarnes reposent sur le mur gouttereau. Il s'agit donc de lucarnes de façades. Il arrive qu'elles interrompent l'avant-toit. Elles ne sont jamais disposées au milieu de la toiture. Au travers du règlement, trois types de lucarnes sont autorisées :
  - La lucarne jacobine, appelée aussi lucarne-fronton, lucarne à deux pans ou lucarne à chevalet, a une couverture à deux pans dont le faîtage est perpendiculaire à la toiture principale et a un pignon ou un fronton en façade.
  - La lucarne à la capucine, appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.
  - La lucarne meunière correspond au cas où la baie descend en dessous de la toiture (comme sur l'exemple de lucarne jacobine ci-dessus).


Lucarne jacobine


Lucarne capucine

- Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux.
- Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc…) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Sur les pentes de toiture donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouverture autorisés.

Les cheminées

- Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.
- Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

Les toitures à pentes

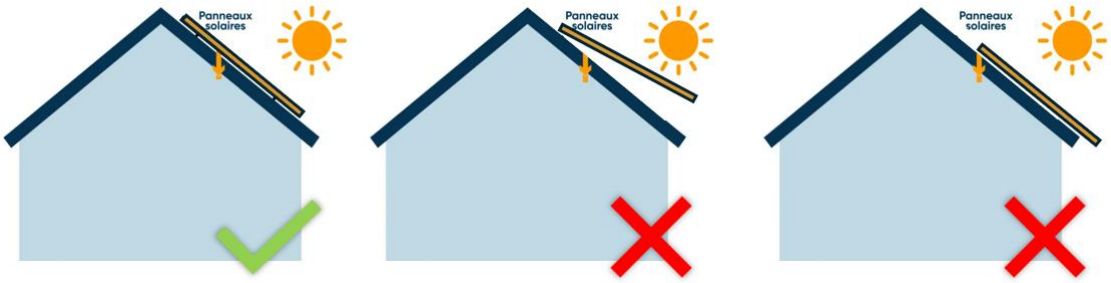
- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

Les garde-corps et acrotères

- Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Dans tous les cas, les garde-corps implantés sur des toitures-terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.
- Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les panneaux solaires

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture.
- En toiture, les panneaux solaires seront de préférence posés :
  - sur les auvents
  - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas…
  - sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord



ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures

Généralités

- Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 24/09/2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. Dans tous les cas, la clôture ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturelles ou artificielles.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. Toute nouvelle construction devra être privilégiée en retrait de manière à préserver ces murs en pierre existants. Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.
- Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
  - En évitant la multiplicité des matériaux,
  - En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Les haies végétales

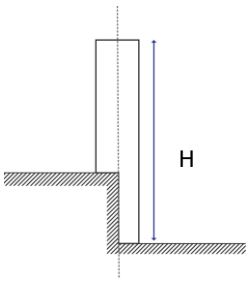
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil. Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales, en privilégiant des essences adaptées aux changements climatiques.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes.

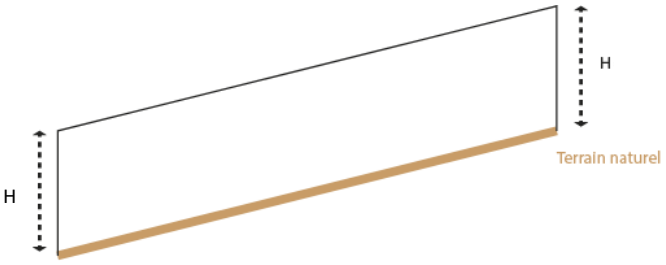
Les portails et portillons

- Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Les portails doivent être ajourés, sans excès de surcharges décoratives.
- La hauteur des piliers de portails est limitée à 2 mètres. La hauteur du portail au point le plus haut ne peut pas excéder la hauteur du pilier.
- Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

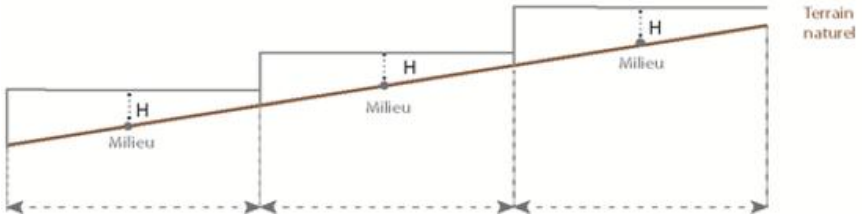
La hauteur de la clôture

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.
- La hauteur est mesurée :
  - du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
  - à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.
- La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire.
- Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.
- La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.





- La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.



- Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Les clôtures sur rue

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.
- Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou d'un matériau teinté dans la masse. Les matériaux végétaux surmontant les murs bahut sont interdits. Dans les secteurs concernés par le PPRI, Les murs bahut devront comporter des percements pour permettre l'écoulement des eaux de pluie.
- Les grillages souples sont interdits.
- Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation, en surépaisseur des clôtures, constitués de matériaux synthétiques.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables

Les clôtures en limite séparative (latérale et fond de parcelle)

- Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

ARTICLE 7. Dispositions diverses

Le raccordement aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs

- Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.
- Les dispositifs pouvant engendrer des nuisances sonores (pompes à chaleur, climatiseurs…) doivent être implantés de sorte à limiter les nuisances potentielles vis-à-vis des terrains voisins et devront systématiquement être équipés de coffrets insonorisants.
- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositifs de récupération des eaux de pluie et des chauffe-eaux solaires :

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de chauffe-eau solaires (hors panneaux photovoltaïques) doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages techniques :

- Les édicules et ouvrages techniques doivent être pris en compte dans la composition d'ensemble de la construction. En cas d'évolution du bâti, un soin particulier doit être apporté à l'intégration de nouveaux édicules techniques afin qu'ils soient parfaitement intégrés à la composition générale de la construction, en façade comme en toiture.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade (ou de la clôture lorsqu'ils sont en limite de propriété). Leur aspect doit permettre une intégration harmonieuse aux constructions et à leur environnement. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

4 - MIXITE SOCIALE

Les opérations de construction, ou de réaménagement de bâtiments existants, destinées à l'habitation comportant au moins 3 logements doivent comporter au moins 1/3 de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU. Le nombre de logements aidés sera arrondi à l'unité inférieure.

Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés, permis valant division et permis de diviser doivent comporter au minimum 30 % de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU.

Règle spécifique à la zone AUB

Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division doivent comporter au minimum 100 % de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU.

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol

En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

En toutes zones, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 2. Linéaires commerciaux

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

- le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.

- les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

ARTICLE 3. Constructions annexes

En toutes zones urbaines :

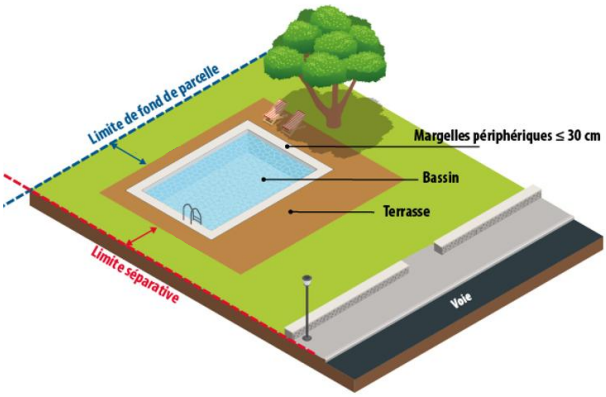
Les *constructions annexes* sont soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* et aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Toutefois, en cas ou une haie vive existe le long de la limite séparative, l'implantation d'une nouvelle *construction annexe* ne devra pas porter atteinte à la haie et être implantée en retrait de la limite séparative.

ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis

Les piscines constituent de l'*emprise au sol* et ne peuvent être comptabilisée dans la part d'espace vert de *pleine terre*.

Les *piscines* doivent respecter une *marge de recul* telle que leurs bassins doivent être situés à une distance au moins égale à 4 mètres des *limites séparatives*.

Les *piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.



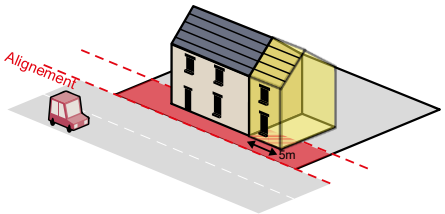
ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives

1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques différente de celle autorisée est possible, sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement, pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées :

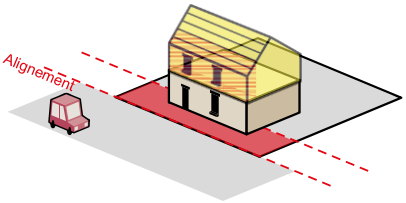
- avec un recul par rapport à l'*alignement* avec la voie publique au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement
- avec une surélévation qui respecte les dispositions du PLU

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

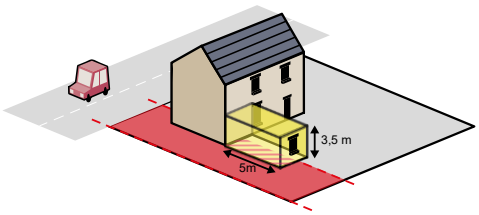
Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

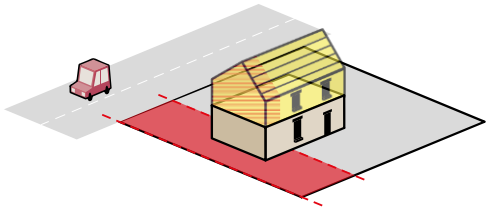
L'*extension* réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



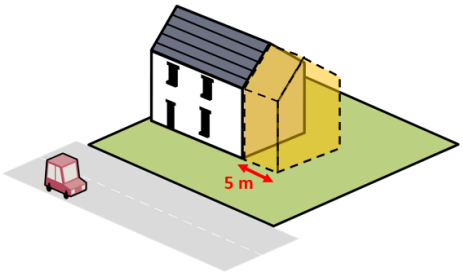
Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone

Pour les constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) dont la hauteur constatée excède la hauteur maximale autorisée par les dispositions réglementaires de la zone au sein de laquelle celle-ci est édifiée, une extension de celle-ci est possible dans la mesure où la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur de la construction d'origine.

Le linéaire de *façade* créé par cette extension ne doit alors pas excéder un tiers du linéaire de *façade* préexistant, avec 5 mètres minimum possibles dans tous les cas.



ARTICLE 7. Isolation par l'extérieur

En application de l'article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, une modulation de 35 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation du présent règlement par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE 8. Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, *aux limites séparatives* et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'*emprise au sol*, de *hauteur* et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

ARTICLE 9. Marge de recul imposée par le SAGE

Conformément aux dispositions du SAGE de la Bièvre approuvé par arrêté inter préfectoral n°2023-02397 du 4 juillet 2023, un recul des constructions d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé, est imposé.

De plus, et conformément à l'article L.215-14 du Code de l'environnement : « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. »

ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique

Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations..

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

1.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale de 3 mètres (comptés en tous points de la longueur du chemin d'accès le cas échéant), soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Le nombre d'accès est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'*alignement* existantes sur le domaine public.

1.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de *logements* ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

1.3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Les voies en impasse desservant plus de 2 *logements*, doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

3.1 – Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

3.2 – Assainissement

Pour rappel, et indépendamment des dispositions suivantes, tout projet doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté Paris Saclay (CPS) en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (CPS) ~~du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB)~~. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Auquel cas :

- Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaitre les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau pluvial en respectant les conditions spécifiées dans le règlement d'assainissement collectif du SIAVB. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

~~Toute construction, extension, ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

Le principe est la gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec zéro rejet au collecteur public. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales. Les eaux pluviales générées par les projets doivent être gérées en infiltration à la parcelle via des techniques alternatives aux rejets en réseau.

~~Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être évacuées prioritairement par infiltration dans le sol. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit, de même que les rejets vers des terrains voisins.~~

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation…). Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

Le raccordement au réseau public n'est possible que par dérogation, suivant les dispositions du règlement d'assainissement de l'agglomération Paris-Saclay annexé au PLU et notamment dans des conditions de sol non infiltrant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (10 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE) par la mise en place de dispositifs non étanches de surface tels que des noues.

~~En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à un débit de fuite maximum de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale. Les aménagements alors réalisés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.~~

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.

3.3 – Déchets

~~La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.~~

~~Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.~~

Les projets doivent être conçus dans le respect des prescriptions du règlement de collecte du SIOM, compétent en matière de collecte et de traitement des déchets.

Tout projet de construction neuve doit prévoir la création de locaux spécifiques en rez-de-chaussée destinés à la collecte et au stockage temporaire des ordures ménagères, permettant le tri des emballages et des papiers, incluant un espace dédié à la collecte séparée des biodéchets et un local dédié à la collecte des encombrants. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Ces locaux doivent être conçus de manière à garantir l'accessibilité pour les usagers et les services de collecte, tout en respectant les normes d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

3.4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

7 - STATIONNEMENT

ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiment*s d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *établissements recevant du public* lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	***Logement***	Logement jusqu'à 2 pièces : il est imposé au minimum **1 place**. Logement de 3 pièces et plus : il est imposé au minimum **2 places**. Pour les logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU, il est imposé au minimum **1 place** par logement créé.
	Hébergement	**1 place** par tranche entamée de 3 unités d'*hébergement*. **1 place** par tranche entamée de 4 unités d'*hébergement* pour les logements étudiants.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	***Artisanat et commerce de détail***	• Il n'est **pas imposé de place** de stationnement pour les commerces et les surfaces d'*artisanat* de moins de 100 m² de *surface de plancher*. • Pour les constructions supérieures à 100 m² *de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de *surface de plancher*. • 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **300 m².**

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Restauration	• Il n'est **pas imposé de place** de stationnement pour les constructions à destination de *restauration* de moins de 100 m² de *surface de plancher*. • Pour les constructions supérieures à 100 m² de *surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de *surface de plancher*.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**1 place** de stationnement par tranche entamée de 60 m² de *surface de plancher.*
	Hébergement hôtelier et touristique	**1 place** de stationnement pour 2 chambres d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en *sous-sol*.
	Cinéma	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **60 m²** de *surface de plancher*.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	***Industrie***	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de *surface de plancher.*
	Entrepôt	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **200 m²** de *surface de plancher.*
	Bureau	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **55 m²** de *surface de plancher.*
	Centre de congrès et d'exposition	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **80 m²** de *surface de plancher.*
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux *logements* sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Une place de stationnement destinée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places, pouvant être préférentiellement groupés.

Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

À partir de 5 places de stationnement, aériennes non couvertes, au moins 50 % d'entre elles doit être rendu perméable.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Obligation en matière de stationnement pour les logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de *bâtiments* affectés à des *logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R113-6 du Code de la construction et de l'habitation :

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	***Logement***	Pour les constructions comprenant plus de 3 *logements*, il est exigé : • la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique, ou par défaut sur un espace extérieur commun. • **au moins 0,75 m²** par *logement* pour les *logements* jusqu'à deux pièces principales • **au moins 1,5 m²** par *logement* dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	***Bureau***	**Au moins 1,5 m² pour 100 m²** de *surface de plancher*, avec un minimum de 3 m².
	Industrie	Au moins **1 place pour 10 employés**, avec un minimum de 3 m²
	Entrepôts	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	***Commerces et artisanat***	Au moins **1 place pour 10 employés** avec un minimum de 3 m²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	***Équipements publics (hors établissements scolaires)***	Au moins **1 place pour 10 employés** avec un minimum de 3 m²
	Équipements publics (établissements scolaires)	• Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves.** • Pour les collèges, lycées et *établissements d'enseignement* supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves**.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

La zone UA correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services…). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UA est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées. Toutefois, là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel.

Par ailleurs, sont également inclus des secteurs de bâti ancien où les implantations peuvent être à l'alignement des voies et/ou des limites séparatives, et où une certaine densité bâtie est recherchée. Sont ainsi concernés le secteur couvert pour l'OAP Chemin de Limon et le tissu de hameau ancien le long du chemin des Caves

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci est décliné également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

De plus, il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtels		x	
Hébergements touristiques	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			À condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Lieux de culte			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

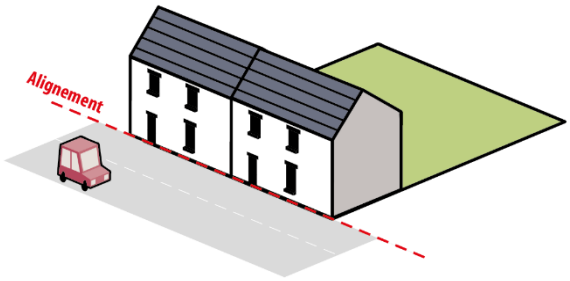
ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

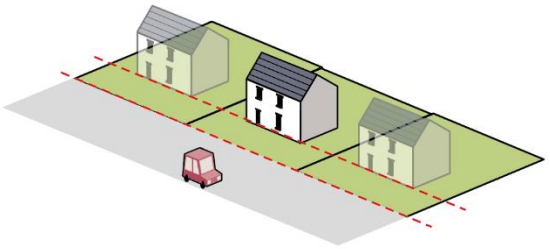
ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines.

Entre deux constructions implantées à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions doivent alors être implantées à l'*alignement*.

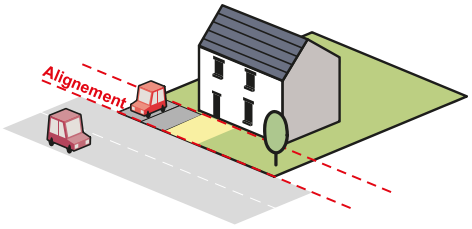


Entre deux constructions implantées en retrait, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines.



Entre deux constructions, l'une à l'alignement et l'autre en retrait, l'implantation à l'alignement de la voie des nouvelles constructions sera privilégiée..

Dans le cas d'une implantation en retrait, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



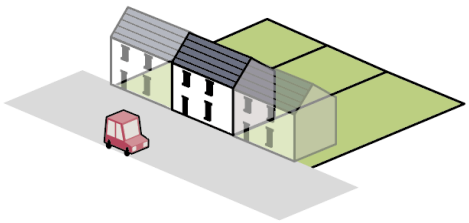
ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

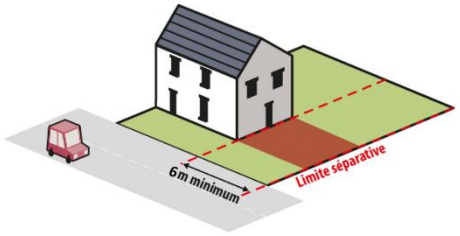
Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

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

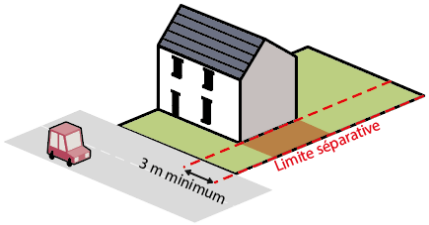


En cas de retrait par rapport à une des deux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade latérale* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.

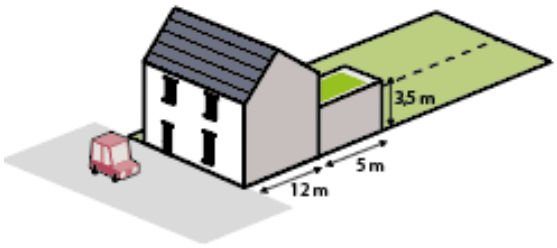


- si la *façade latérale* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



Hauteur minorée en limite séparative latérale au-delà d'un linéaire de façade latérale de 12 mètres

Au-delà d'un linéaire de façade latérale de 12 mètres, les constructions édifiées le long de la limite séparative latérale ne doivent pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut sur un linéaire supplémentaire maximal de 5 m.



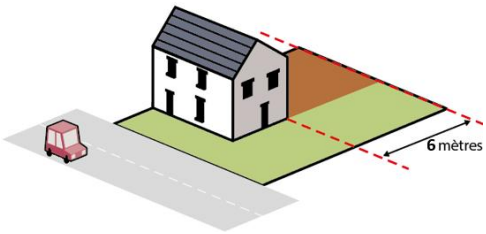
ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait ~~avec une marge au moins égale à 6 mètres~~ du fond de parcelle ~~sauf en l'absence de vue directe~~.



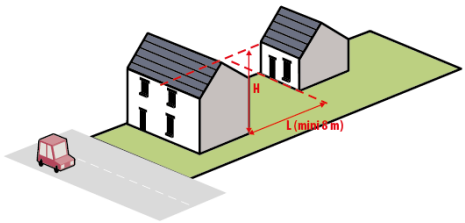
La marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* du fond de parcelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite du fond de parcelle est possible sous réserve de s'adosser à une construction existante régulièrement édifiée située de l'autre coté de cette limite et sous condition de s'inscrire dans l'héberge de cette construction.

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

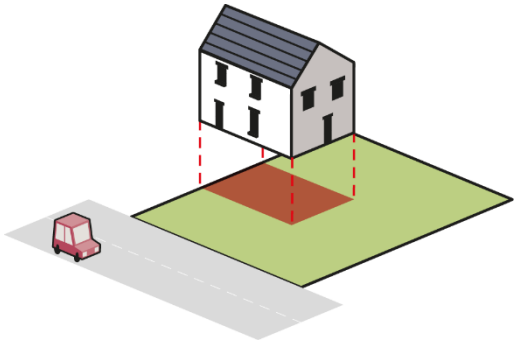


ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

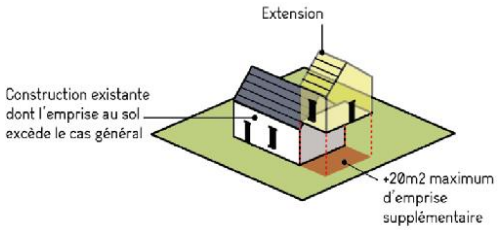
Toutefois, si la parcelle est destinée à accueillir un programme comprenant des logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU, l'emprise au sol maximale des constructions peut être portée à :

- 65 % de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie supérieure à 300m²,
- 80 % de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m².



Cas particulier :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) pour lesquelles l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà l'emprise au sol maximale des constructions fixée ci-dessus, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² maximum dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50m, nonobstant la règle d'emprise au sol ci-avant.

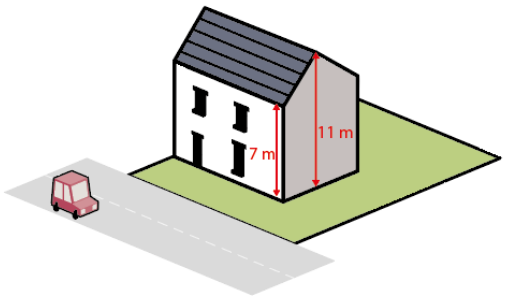


ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 7 mètres à l'*égout du toit* et 11 mètres au *faîtage* (correspondant à une hauteur R+1+C).



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La part minimale de pleine-terre est fixée à 25 % de la superficie du terrain, hormis dans les cas suivants :

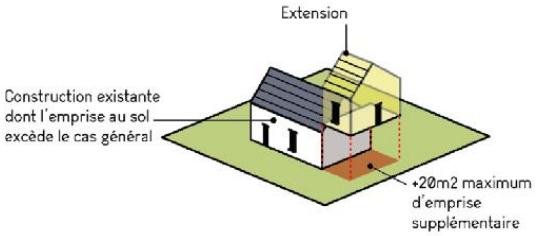
- Dans le cas où le terrain accueille un programme de logements comprenant 100 % de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU, la part minimale de pleine-terre est fixée à 10 % de la superficie du terrain,
- La part minimale de pleine-terre n'est pas réglementée pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) et d'une superficie inférieure à 300 m².

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces libres.

<u>Cas particulier :</u>

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² maximum dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

La zone UB correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Certains quartiers ont été constitués sous une forme organisée, d'autres sous une forme diffuse. Cette zone se décline en 5 secteurs, reflétant par un règlement adapté une densité dégressive à travers la commune, notamment suivant un gradient est-ouest :

- *Le secteur UB1 correspond aux quartiers à l'est de la commune constitués principalement sous une forme diffuse, avec néanmoins quelques lotissements d'habitat pavillonnaire,*
- *Le secteur UB2 correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire à l'ouest du centre-village, à sa proximité immédiate,*
- *Le secteur UB3 correspond à l'entrée de ville côté Igny est le long de la Grande rue du 8 mai 1945,*
- *Le secteur UB4 correspond au secteur d'habitat diffus situé le long du Chemin des Caves,*
- *Le secteur UB5 correspond au secteur d'habitat diffus constitué le long du Chemin de Favreuse.*

Le règlement de la zone UB entend ainsi conforter les caractéristiques actuelles de chaque quartier pavillonnaire de la commune, en permettant une évolution encadrée des tissus urbains, notamment dans la perspective d'une préservation des espaces de jardin, qui qualifient le cadre de vie de la commune.

Plan de délimitation de la zone

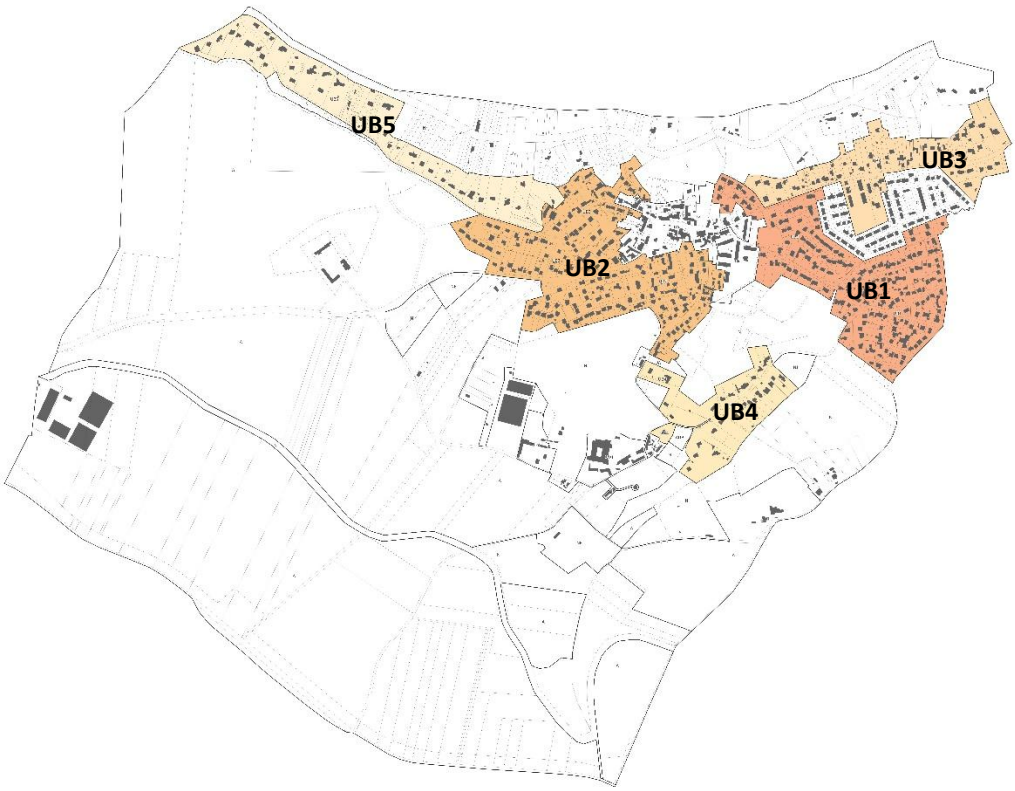


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m² • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtels	X		
Hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Au sein des secteurs UB1, UB2 et UB3 :

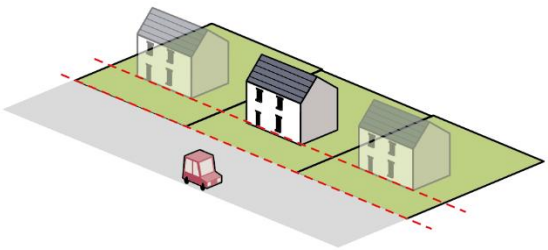
Les constructions doivent être implantées suivant un retrait de 6 mètres minimum.

Au sein des secteurs UB4 et UB5 :

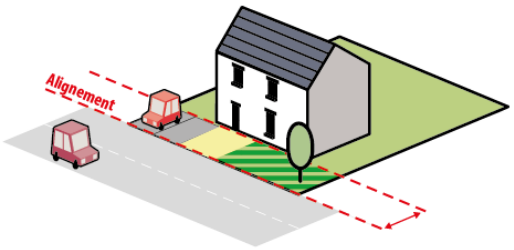
Les constructions doivent être implantées suivant un retrait de 8 mètres minimum.

Dans l'ensemble de la zone UB :

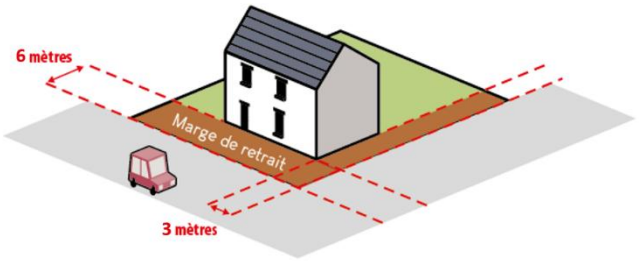
De plus, tout en respectant la règle ci-dessus, l'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



Pour les *terrains d'angle* existants à la date du présent règlement, l'implantation en retrait fixé ci-dessus par rapport à l'*alignement* n'est imposée que sur l'une des deux voies, à savoir la voie depuis laquelle s'effectue l'accès principal au terrain, et en particulier au stationnement. Le retrait minimum depuis l'autre voie est alors de 3 mètres.



ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

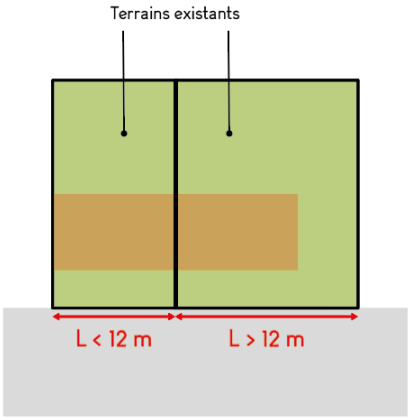
ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Au sein des secteurs UB1, UB2 et UB3 :

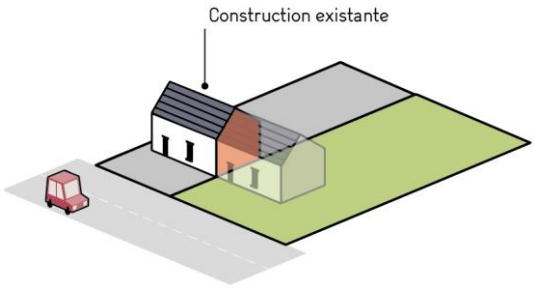
Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de toutes les *limites séparatives* latérales,
- sur au maximum une des *limites séparatives* latérales dans le cas où la largeur du terrain, mesurée à l'alignement de la voie, est supérieure à 12 mètres,
- sur les deux limites séparatives latérales dans le cas de terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) dont la largeur, mesurée à l'alignement de la voie, est inférieure à 12 mètres.



Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

De manière générale, dans le cas d'une implantation le long de la limite séparative latérale la nouvelle construction s'inscrira de manière privilégiée dans les *héberges* de la ou des construction(s) voisine(s) existante(s).



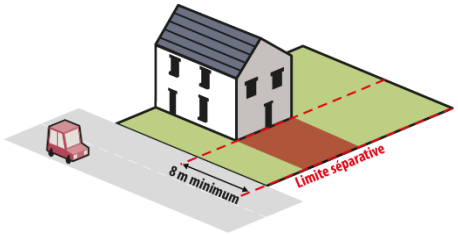
Au sein des secteurs UB4 et UB5 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les *limites séparatives* latérales.

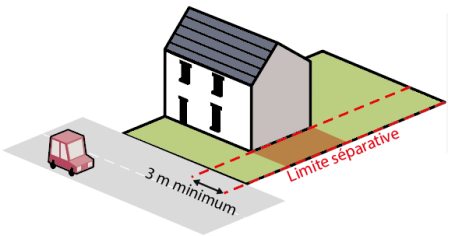
Dans l'ensemble de la zone UB :

La marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.



- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

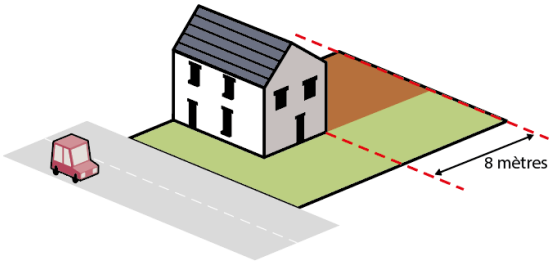


ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 8 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



Implantation par rapport aux limites de zones naturelles (N) et agricoles (A)

Au sein des secteurs UB1 et UB2 :

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite avec une zone naturelle (N) ou agricole (A), les constructions doivent être implantées en retrait suivant une *marge de retrait* au moins égale à 6 mètres.

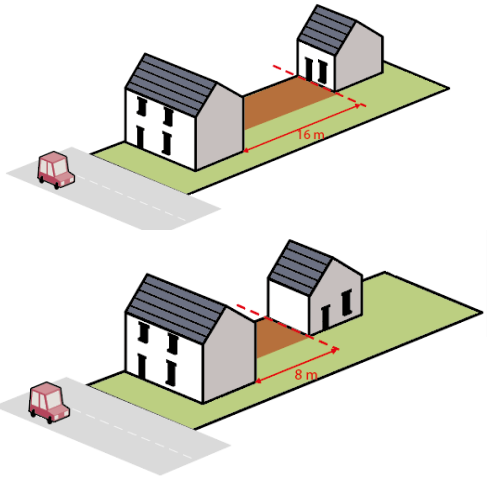
Au sein des secteurs UB3, UB4 et UB5 :

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite avec une zone naturelle (N) ou agricole (A), les constructions doivent être implantées en retrait suivant une *marge de retrait* au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 16 mètres si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*,
- 8 mètres si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*.



ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

Au sein du secteur UB1 :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Au sein du secteur UB2 :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Au sein du secteur UB3 :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de *l'unité foncière*.

ZONE UB : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Au sein du secteur UB4 :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Au sein du secteur UB5 :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de *l'unité foncière*.

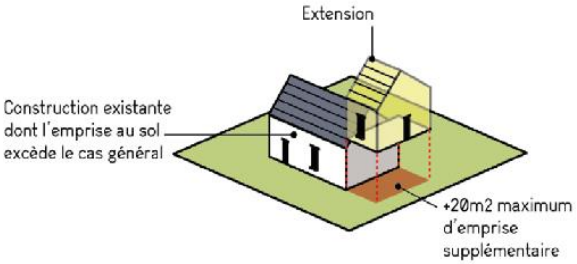
Dans l'ensemble de la zone UB :

L'emprise au sol maximale par construction isolée est fixée à 250 m².

Si la parcelle est destinée à accueillir un programme comprenant des logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU, la part d'emprise au sol maximale des constructions fixé par le présent article pourra être augmentée de +50%.

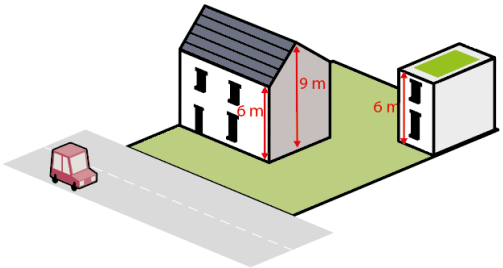
Cas particulier :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) pour lesquelles l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà l'emprise au sol maximale des constructions fixée ci-dessus, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² au maximum dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres au faitage, nonobstant la règle d'emprise au sol ci-avant.



ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à *l'égout du toit* ou à l'*acrotère* et 9 mètres au *faîtage* dans le cas de toitures à pentes, correspondant à une hauteur équivalente à R+1+comble.



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au sein du secteur UB1 :
Une part de 55 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Au sein du secteur UB2 :
Une part de 60 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

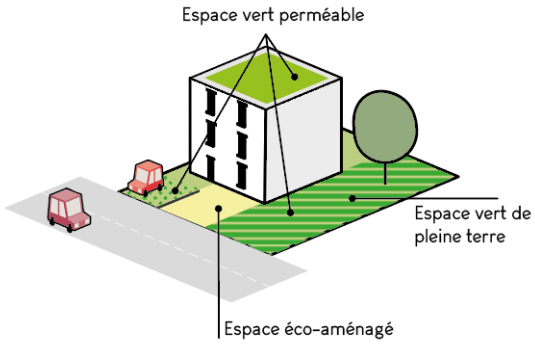
Au sein du secteur UB3 :
Une part de 65 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Au sein du secteur UB4 :
Une part de 70 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Au sein du secteur UB5 :
Une part de 75 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

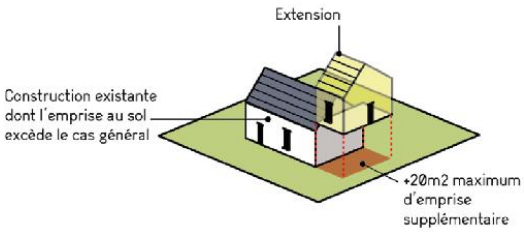
Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.



<u>Cas particulier :</u>

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² au maximum dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

La zone UC correspond au lotissement des Castors. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Par ailleurs, si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Enfin, il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Autorisées, à condition qu'elles soient implantées le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage.
Restauration			Autorisées, à condition qu'elles soient implantées le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisées, à condition qu'elles soient implantées le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

En cas de démolition d'une maison Castor d'origine, la reconstruction sera autorisée sous condition de respecter les implantations, emprises, hauteurs, volumétries et caractéristiques architecturales de la maison d'origine.

ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

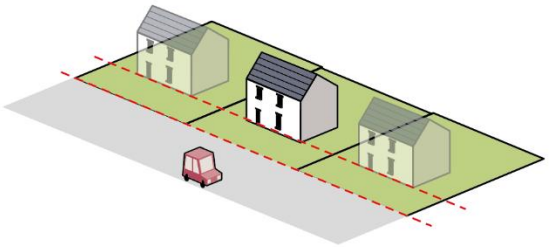
De plus, en application de l'article L. 151-41, 5° du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité sur le plan de zonage, seuls sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025).

ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

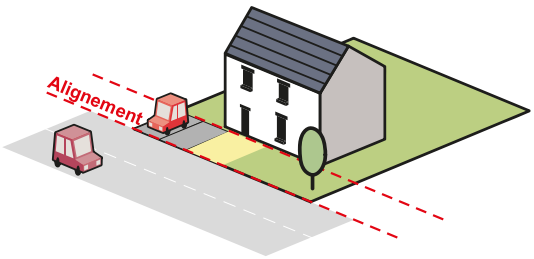
ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Le retrait des extensions à la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) doit être au moins équivalent à celui de la construction.



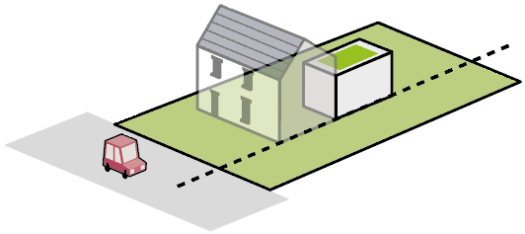
En l'absence de construction existante sur l'unité foncière, la construction devra être implantée suivant un retrait minimal équivalent à celui des constructions voisines.

Par ailleurs, si elle existe, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

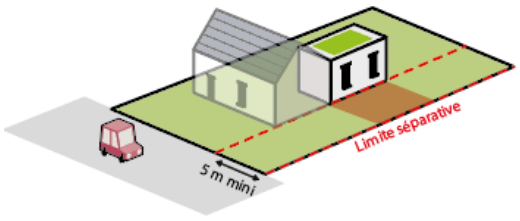
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) doivent être implantées dans le prolongement de la construction existante, avec un retrait équivalent à celui de la construction existante.



Dans le cas où celle-ci était déjà implantée sur la limite séparative latérale, l'extension pourra également être implantée sur celle-ci, sous réserve de respecter les dispositions communes applicables en toutes zones et en particulier les dispositions de l'article 5 (extensions de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives p. 50, 51) du présent règlement.

Par ailleurs, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 5 mètres.



ZONE UC : LOTISSEMENT DES CASTORS

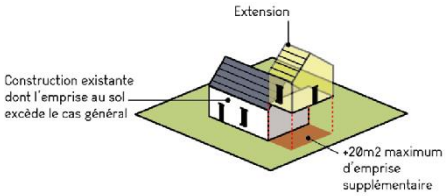
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

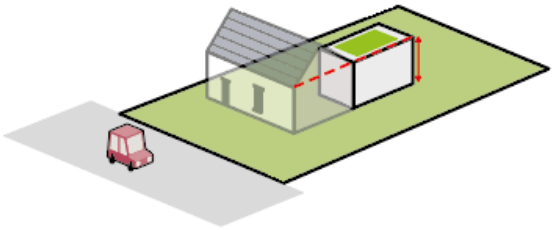
L'*emprise au sol* maximale des constructions existantes est fixée à l'emprise au sol des constructions d'origine, augmentée en tout, et au maximum de 20 m² d'emprise au sol.



ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions est équivalente à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Toute surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) est interdite.
En l'absence de construction existante sur l'unité foncière, la hauteur maximale de la construction devra être équivalente à celle des constructions voisines.



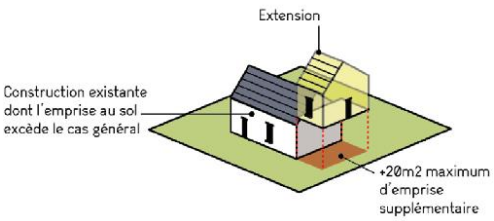
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 60 % minimum de la superficie des espaces libres à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

Cas particulier :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), l'emprise bâtie existante peut être augmentée au maximum de 20 m² nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UD : SECTEUR DE LIMON

La zone UD correspond à l'ensemble patrimonial du hameau de Limon, composé de l'Abbaye et de l'ensemble agricole à proximité. Un règlement adapté au fort caractère patrimonial du site est ainsi mis en œuvre.

Cette zone se décline en 2 secteurs :

- *Le secteur UD1 correspond à l'ensemble remarquable de l'Abbaye,*
- *Le secteur UD2 correspond aux espaces agricoles,*

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UD : SECTEUR DE LIMON

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE UD : SECTEUR DE LIMON

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Par ailleurs, si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Enfin, il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE UD : SECTEUR DE LIMON

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieux de culte		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	UD1	UD2	
Exploitation forestière	X		

ZONE UD : SECTEUR DE LIMON

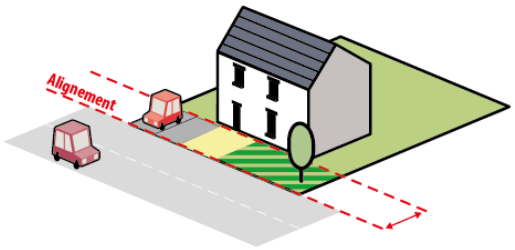
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en retrait.

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



Les murs existants situés à l'alignement doivent être préservé. Ils ne pourront être démolies que partiellement si cela est rendu nécessaire pour la réalisation d'une construction à l'alignement ou d'un accès.

Au sein du secteur UD2 :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 80 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies.

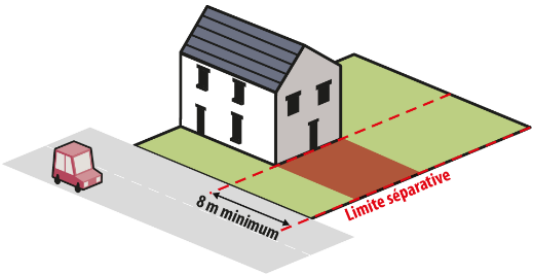
ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

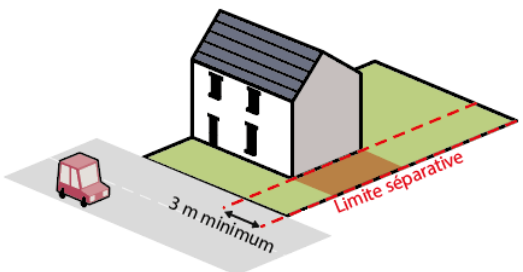
Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

Dans tous les cas, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone naturelle N, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait.

En cas de retrait, la marge minimale de retrait par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



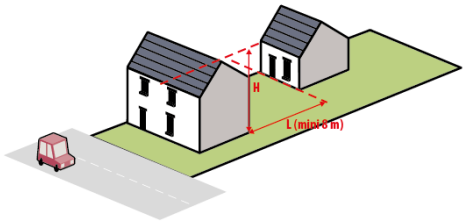


ZONE UD : SECTEUR DE LIMON

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

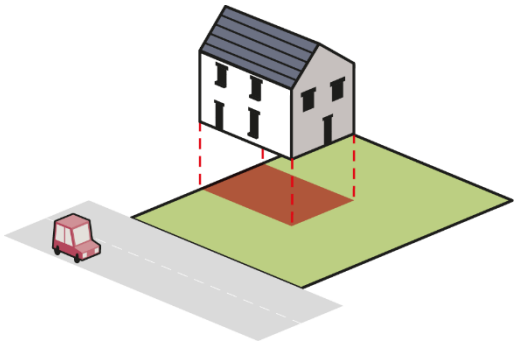
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

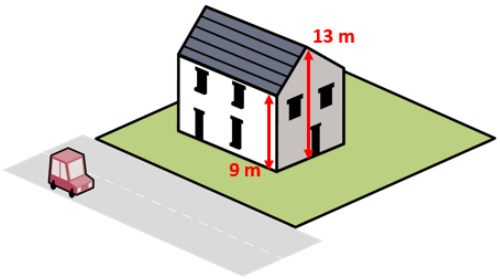
Au sein du secteur UD1 :
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Au sein du secteur UD2 :
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de *l'unité foncière*.



ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 9 mètres à l'*égout du toit* et 13 mètres au *faîtage* (correspondant à une hauteur R+2+C).



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 40 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

La zone UE correspond aux grands équipements collectifs publics (la mairie, l'école, les terrains de sport, la bibliothèque…), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maitrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Par ailleurs, si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Enfin, il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions nouvelles à destination de logement, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition		x	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Lieux de culte		x	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

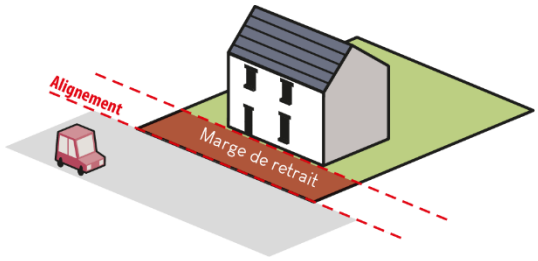
ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

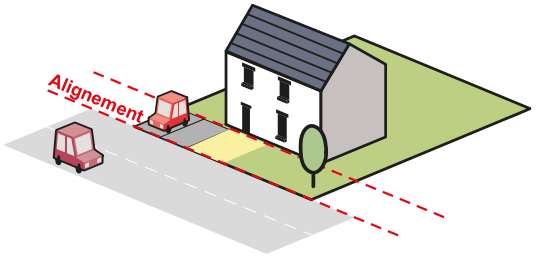
ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie n'est pas réglementée.

Toutefois, l'implantation des constructions prendra en compte les constructions voisines et pourra chercher préférentiellement à s'implanter dans leur prolongement.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, les deux limites séparatives, ou en retrait de toutes les limites séparatives.

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même *unité foncière* n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUB : ZONE A URBANISER

La zone AUB correspond à une zone à urbaniser à destination d'une opération de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU dans la perspective d'une résorption progressive de la carence en logements aidés de la commune en rapport aux objectifs de la loi SRU.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE AUB : ZONE A URBANISER

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE AUB : ZONE A URBANISER

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE AUB : ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant les orientations de l'OAP « hameau de Limon ». Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

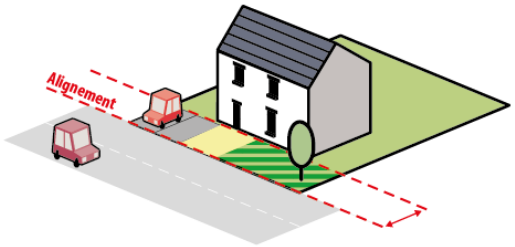
ZONE AUB : ZONE A URBANISER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées suivant un retrait de 6 mètres minimum.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

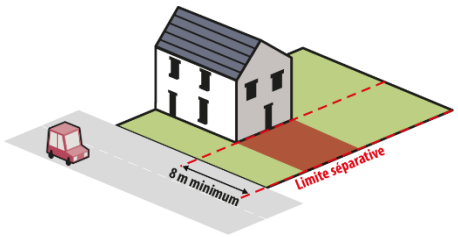


ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

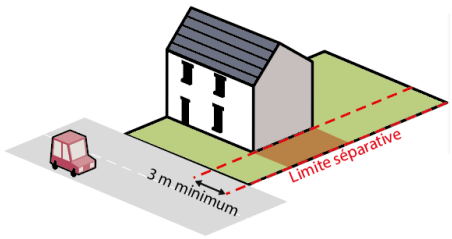
Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de toutes les *limites séparatives* latérales,
- sur au maximum une des *limites séparatives* latérales.



En cas de retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

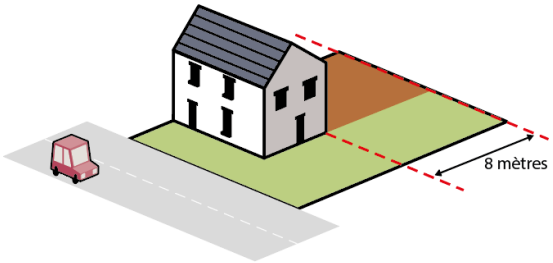
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.



- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 8 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



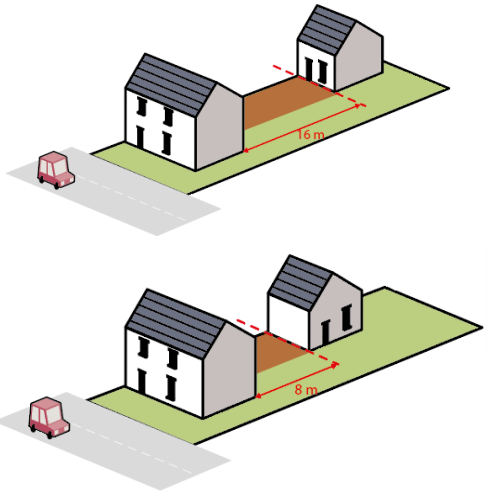
ZONE AUB : ZONE A URBANISER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 16 mètres si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*,
- 8 mètres si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*.

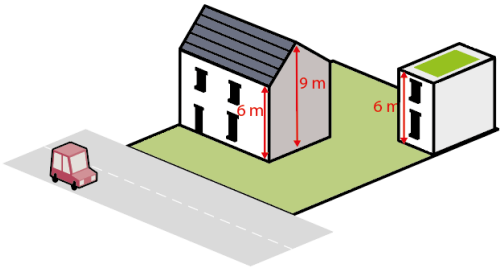


ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de *l'unité foncière*.

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à *l'égout du toit* ou à l'*acrotère* et 9 mètres au *faîtage* dans le cas de toitures à pentes, correspondant à une hauteur équivalente à R+1+comble.



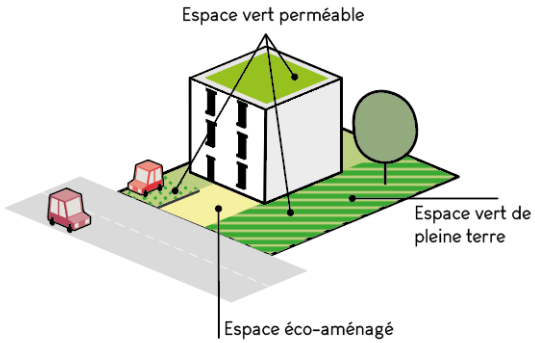
ZONE AUB : ZONE A URBANISER

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 55 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

La zone A est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Plan de délimitation de la zone

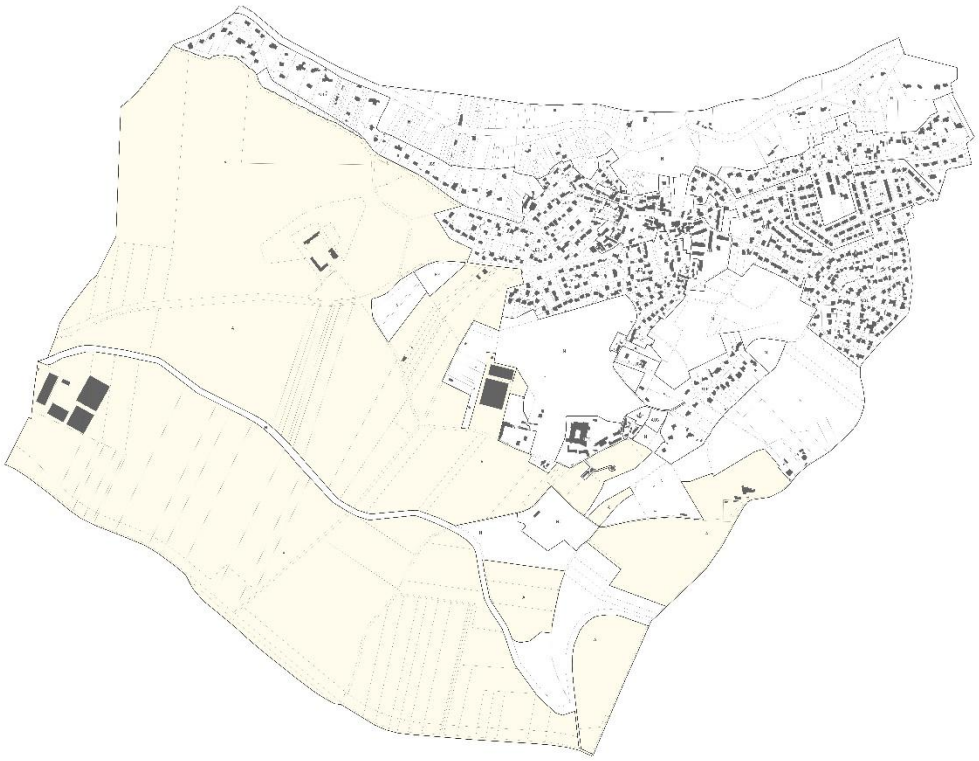


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 3. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Par ailleurs, si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Enfin, il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Aux conditions cumulatives suivants : • qu'il s'agisse d'une construction directement liée à une activité agricole existante et dont la présence de l'exploitant sur le site est strictement nécessaire, • qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), • que la *surface de plancher* créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), réalisables en une ou plusieurs fois.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : • qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension d'une construction déjà existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), • que la destination d'artisanat et commerce de détail soit en lien direct avec des productions agricoles (vente directe…), • que la *surface de plancher* créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), réalisables en une ou plusieurs fois.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A condition de respecter les dispositions de la ZPNAF et de garantir une bonne intégration paysagère de la construction dans le site.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect extérieur ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées ni bitumées ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les postes d'observation de la faune ;
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité si leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public.

Enfin, s'agissant des **ouvrages du réseau public de transport d'électricité HTB** qui constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (article R. 151-27 al.4 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » :

- Ces ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

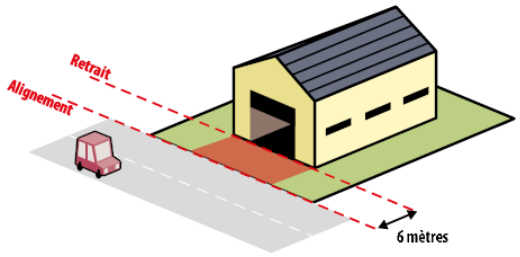
ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **12 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Cas particulier :

L'implantation par rapport à l'alignement n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, etc.).



ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

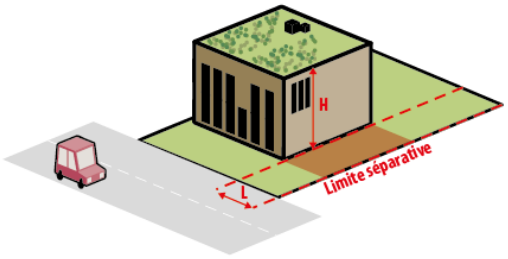
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

Dans le cas où la limite séparative correspond également à une limite de zone urbaine, la marge de retrait minimale est portée à 10 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage.

Cas particulier :

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, etc.).



L = Hauteur au point le plus haut

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation ou d'artisanat et commerce de détail est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de **50 m²** maximum hors annexes.

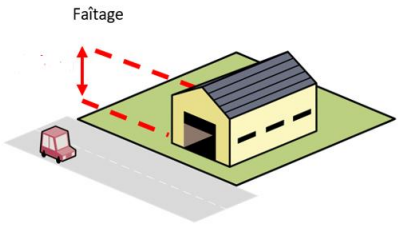
L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

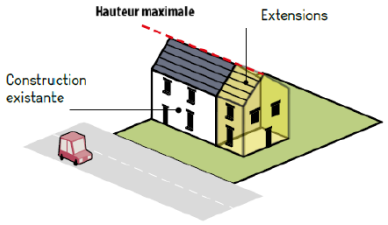
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.



La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.



Cas particulier :

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, etc.).

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.

La zone N est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- *Le sous-secteur NE, qui accueille des équipements publics (cimetière et équipement sportif amené à être reconverti en site d'accueil de loisirs (poney-club),*
- *Le sous-secteur NJ, qui accueille des jardins partagés et bénéficie ainsi d'un règlement adapté.*
- *Le sous-secteur NL, voué à accueillir des logements aidés et/ou hébergements saisonniers et/ou hébergements touristiques / gîte au sein des bâtiments existants conformément aux orientations de l'OAP du hameau de Limon.*

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE N : ZONES NATURELLES

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

En complément du présent règlement de la zone, s'appliquent également l'ensemble des dispositions du chapitre III. « Dispositions communes en toutes zones ». Sont notamment à consulter les articles suivants :

CHAPITRE DU REGLEMENT DE LA ZONE LIE	DISPOSITION
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE 1. Occupation et utilisations du sol ARTICLE 2. Linéaires commerciaux à protéger ARTICLE 10. Zones de sensibilité archéologique
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES** ARTICLE .. Constructions annexes ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis ARTICLE 5. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives ARTICLE 6. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone ARTICLE 9. Implantation par rapport aux cours d'eau
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE** ARTICLE 2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres
	5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES ARTICLE 4. Piscines/spas/jacuzzis
AUTRES DISPOSITIONS	**3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** ARTICLE 1. Rappels généraux ARTICLE 2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions ARTICLE 3. Dispositions applicables aux façades ARTICLE 4. Dispositions applicables aux façades commerciales ARTICLE 5. Dispositions applicables aux toitures ARTICLE 6. Dispositions applicables aux clôtures ARTICLE 7. Dispositions diverses
	4 - MIXITE SOCIALE
	6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX ARTICLE 1. Conditions de desserte des terrains ARTICLE 2. Voies privées destinées à être cédées à la commune ARTICLE 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
	7 - STATIONNEMENT ARTICLE 1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement ARTICLE 2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction ARTICLE 3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

ZONE N : ZONES NATURELLES

RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES À PRENDRE EN COMPTE

Par ailleurs, si le terrain est concerné par une ou plusieurs prescription(s) graphique(s) identifiée(s) au plan de zonage, l'ensemble des dispositions applicables à celle(s)-ci sont déclinées également dans les Dispositions communes applicables en toutes zones.

Enfin, il convient également de se référer aux « Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales », à compter de la page 10 du présent règlement. La commune de Vauhallan est notamment concernée par :

- Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay (ZPNAF),
- Le Site Classé de la vallée de la Bièvre,
- Des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement	En zone NJ		<u>En zone N</u>, à condition : • qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), • que la surface de plancher créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 20 % supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) et dans la limite de 30 m² maximum, réalisables en une ou plusieurs fois. <u>En zone NE</u>, à condition : • d'être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone, • de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher à l'échelle de l'unité foncière. <u>En zone NL</u>, à condition : • qu'il s'agissent de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU • d'être créés et aménagés à l'intérieur des bâtiments existants et de leurs éventuels extensions.
Hébergement	En zone N, NE et NJ		<u>En zone NL</u>, à condition : • qu'il s'agisse d'hébergements saisonniers ayant un lien avec une activité agricole exercée sur la commune. • d'être créés et aménagés à l'intérieur des bâtiments existants et de leurs éventuels extensions.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	En zones N, NJ et NL		<u>En zone NE</u>, à condition : • qu'ils soient directement liés à une activité de loisirs liée et autorisée dans la zone (poney-club…) • que la surface de plancher de ces établissements n'excède pas 150 m² et à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'implantation, d'architecture et de composition paysagère adapté.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zones N, NJ et NL		<u>En zone NE</u>, à condition : • que la surface de plancher de ces établissements n'excède pas 150 m², • qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités de loisirs autorisées dans la zone (poney-club…), • qu'ils fassent l'objet d'un projet d'implantation, d'architecture et de composition paysagère adapté.
Hôtel *Hébergement touristique*	En zone N, NE et NJ		<u>En zone NL</u>, à condition : • d'être créés et aménagés à l'intérieur des bâtiments existants et de leurs éventuels extensions.
Cinéma	X		

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			En zones N et NJ, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone NE, dans la limite de 150 m² pour chacun des sites de la zone NE (cimetière et ancien stade) par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), réalisables en une ou plusieurs fois.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	En zones N, NJ et NL		En zone NE, autorisé sous condition d'être directement lié à des activités de loisir (poney-club…).
Autres équipements recevant du public	En zones N, NJ et NL		En zone NE, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

De plus :

En zone NJ, sont autorisés :

- les travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion quotidienne des parcelles jardinées, à l'accueil du public, aux circulations douces ;
- les clôtures ajourées ;
- les abris légers et coffres de remisage des outils dans la limite d'au maximum 50 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de la zone NJ.

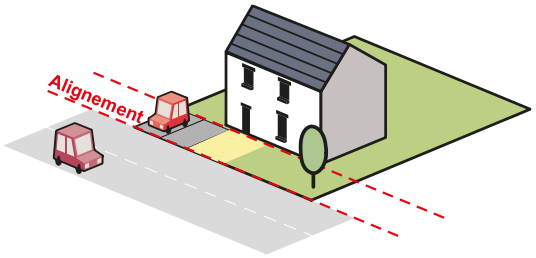
ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas réglementée.

Dans le cas où une bande de retrait était mise en œuvre, celle-ci devrait être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

ARTICLE 3 – Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions entre elles sur un même terrain n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone N, sont autorisées les extensions aux constructions existantes à date d'application du présent règlement (02/10/2025) et à destination d'habitation, à condition que la surface de plancher créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 20% supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) et dans la limite de 30 m².

En zone NE :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dans la limite de 150 m² par unité foncière.
- Les équipements et installations liées à des activités de loisirs bien intégrées dans leur environnement (poney-club…) directement liées et nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'activité de loisirs, dans la limite de :
  - 150 m² d'emprise au sol par unité foncière pour des locaux techniques strictement nécessaires au développement des activités (lieux de stockage, abris…),
  - 150 m² d'emprise au sol par unité foncière pour une ou plusieurs constructions nécessaires à l'accueil du public,
  - 150 m² d'emprise au sol par unité foncière pour une construction à destination de restauration.
- Les équipements sportifs dans la limite de 15% de l'unité foncière.

En zone NJ :

- les abris légers et coffres de remisage des outils dans la limite d'au maximum 50 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de la zone NJ.

En zone NL :

Sont autorisées les extensions aux constructions existantes à date d'application du présent règlement (02/10/2025), dans la limite de 50 m².

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

En zone N et NL :
La hauteur des extensions et constructions devra être égale ou inférieure à la hauteur au point le plus haut de la construction existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025).

En zones NJ :
La hauteur des constructions devra être inférieure à 3 mètres au point le plus haut.

En zones NE :
La hauteur des constructions devra être inférieure à 7 mètres au point le plus haut.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et être autant que possible en espace vert de *pleine terre* ou en *espace perméable ou éco-aménagé*. Par ailleurs, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.

Par ailleurs :

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche…) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.
- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au plan de zonage, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la recréation de haies traditionnelles.

ANNEXES

1. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

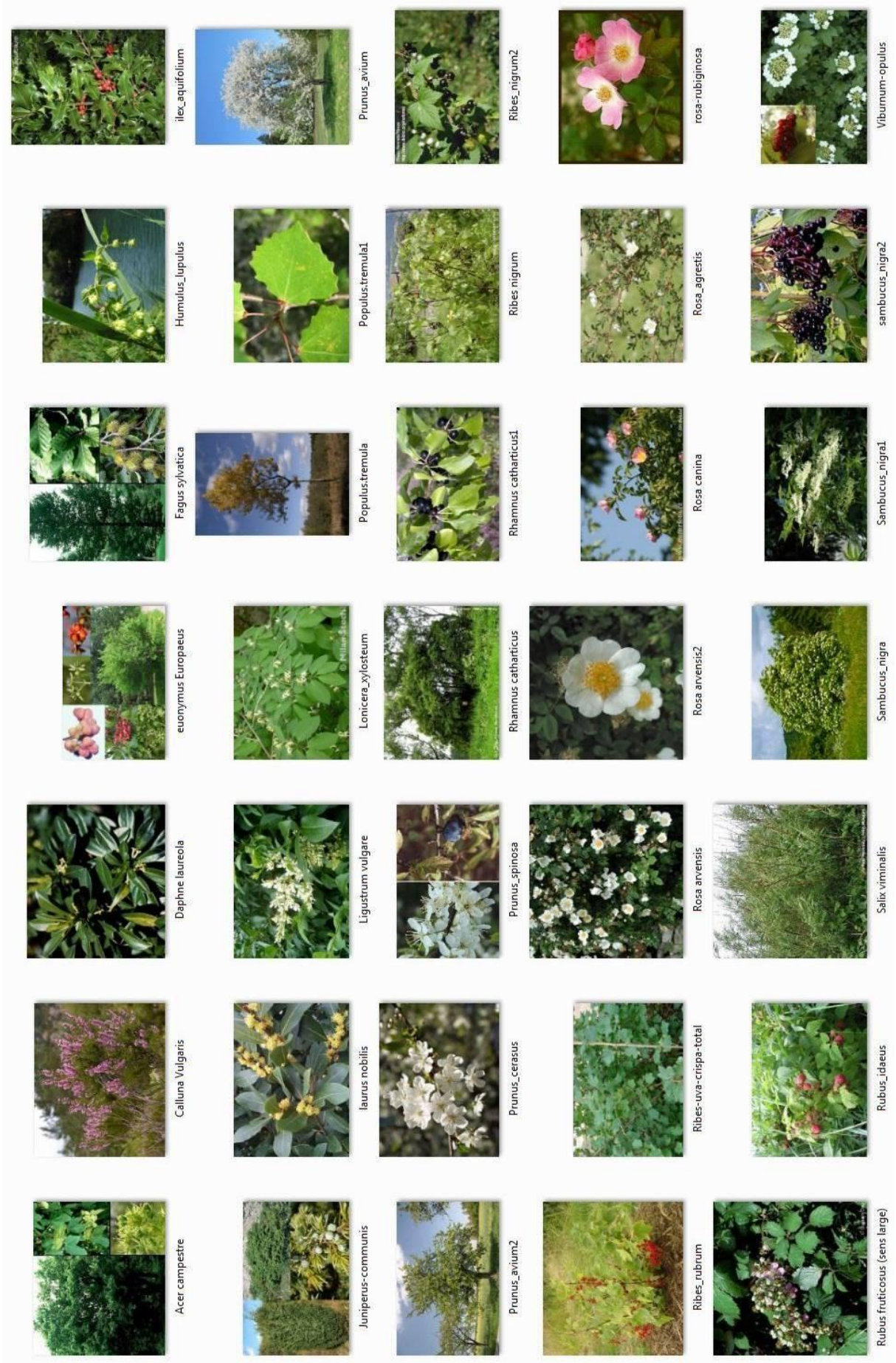
Le présent règlement fait référence aux *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée en pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster, le baccharis halimifolia, très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation d'espèces envahissantes détaillées également en pages suivantes.

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	*Calluna vulgaris*	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	*Ribes nigrum*	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	*Carpinus betulus*	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	*Clematis flammula*	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguineum*	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	*Daphne laureola*	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	*Rosa rubiginosa*	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	*Acer campestre*	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	*Rubus idaeus*	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	*Juniperus communis*	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	*Prunus cerasus*	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	*Ribes uva-crispa*	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	*Ribes rubrum*	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	*Fagus sylvatica*	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	*Humulus lupulus*	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	*Ilex aquifolium*	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	*Laurus nobilis*	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	*Prunus avium*	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	*Rubus fruticosus (sens large)*	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	*Corylus avellana*	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	*Prunus spinosa*	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	*Rosa agrestis*	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	*Rosa canina*	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	*Salix purpurea*	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	*Sambucus nigra*	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	*Populus tremula*	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	*Ligustrum vulgare*	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	*Clematis vitalba*	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	*Viburnum opulus*	4m	V/VI	non	blanc


Ilex_aquifolium
Prunus_avium
Ribes_nigrum2
rosa-rubigimosa
Viburnum-opulus
Humulus_lupulus
Populus.tremula1
Ribes nigrum
Rosa_agrestis
sambucus_nigra2
Fagus sylvatica
Populus.tremula
Rhamnus catharticus1
Rosa canina
Sambucus_nigra1
euonymus Europaeus
Lonicera_xylosteum
Rhamnus catharticus
Rosa arvensis2
Sambucus_nigra
Daphne laureola
Ligustrum vulgare
Prunus_spinosa
Rosa arvensis
Salix viminalis
Calluna Vulgaris
laurus nobilis
Prunus_cerasus
Ribes-uva-crispa-total
Rubus_idaeus
Acer campestre
Juniperus-communis
Prunus_avium2
Ribes_rubrum
Rubus fruticosus (sens large)

2. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

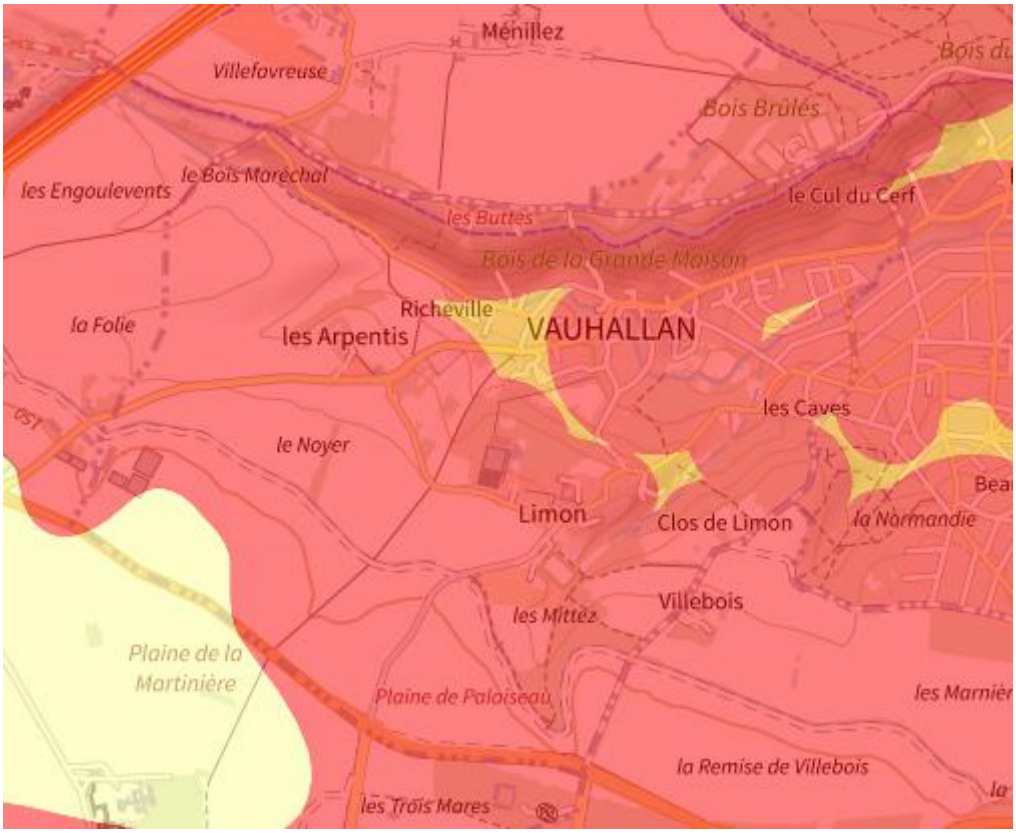
La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

Nom scientifique	**Nom commun**	**Caractère invasif**
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohème	
Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia	
le baccharis halimifolia		
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce du Caucase	
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule	
Lemna minuta Kunth	Lentille d'eau minuscule	
Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	
Acer negundo L.	Erable negundo	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
Amaranthus hybridus L.	Amarante hybride	
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des frères Verlot	
Aster lanceolatus Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
Aster novi-belgii L.	Aster de Virginie	
Aster x *salignus* Willd.	Aster à feuilles de saule	
Buddleja davidii Franch.	Buddleia du père David	
Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
Duchesnea indica (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
Erigeron annuus (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne	

Helianthus tuberosus L.	Topinambour	
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs	
Juncus tenuis Willd.	Jonc grêle	
Oenothera biennis L.	Onagre bisannuelle	
Oenothera glazioviana Micheli	Onagre à sépales rouges	
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	
Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	
Solidago canadensis L.	Solidage du Canada	
Solidago gigantea Aiton	Solidage glabre	
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-fougère	
Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs	
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
Egeria densa Planch.	Elodée dense	
Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	
Epilobium ciliatum Raf.	Epilobe cilié	
Impatiens balfouri Hook.f.	Balsamine de Balfour	
Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap	
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
Prunus laurocerasus L.	Laurier-cerise	
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	

3. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



Exposition au retrait-gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible

Source : Georisques.gouv

4. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les *bâtiment*s en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les *bâtiment*s :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du *bâtiment*, notamment pour les terrains en pente ou pour les *bâtiment*s à *sous-sol* partiel. En l'absence de *sous-sol*, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de *façade*, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

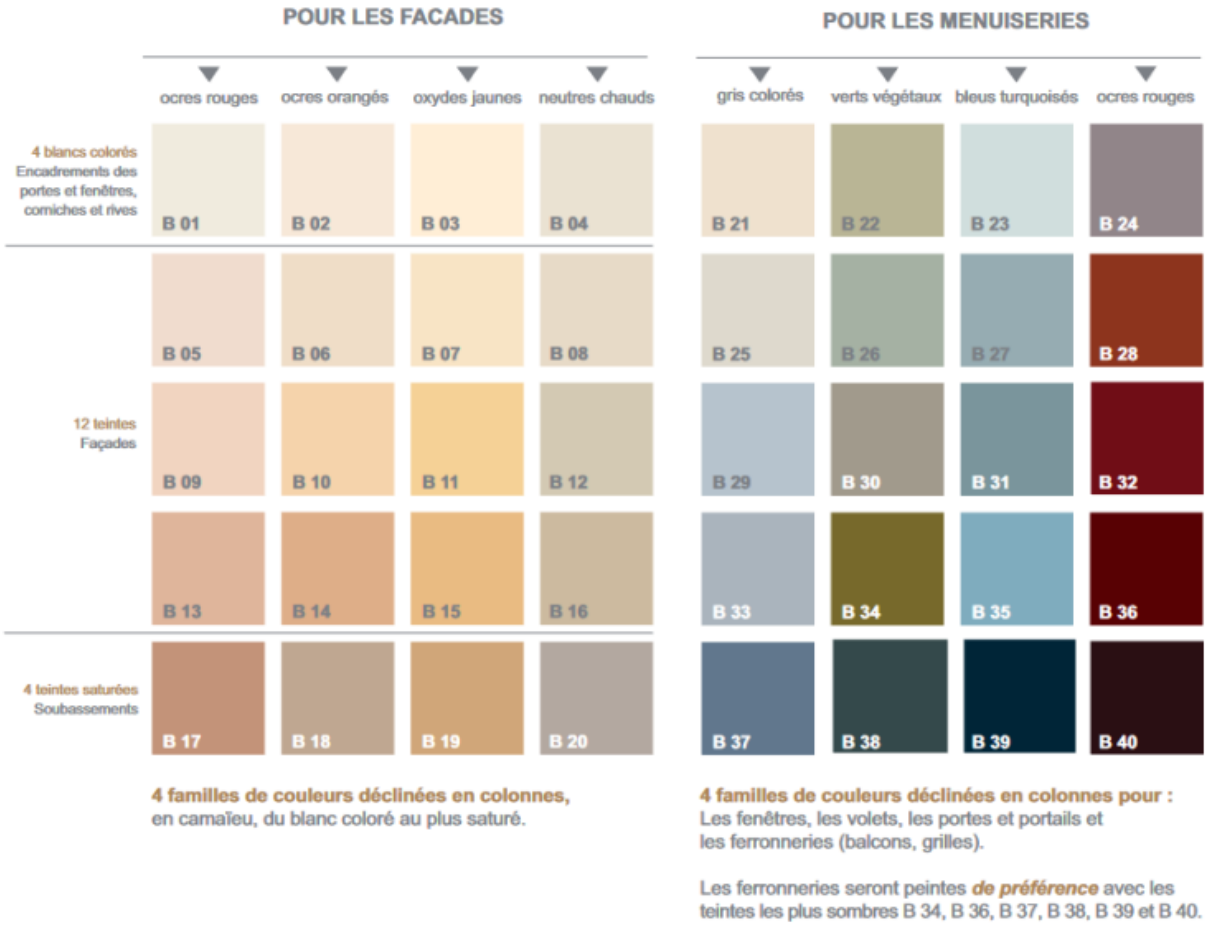
c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le *sous-sol* d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le *sous-sol* sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

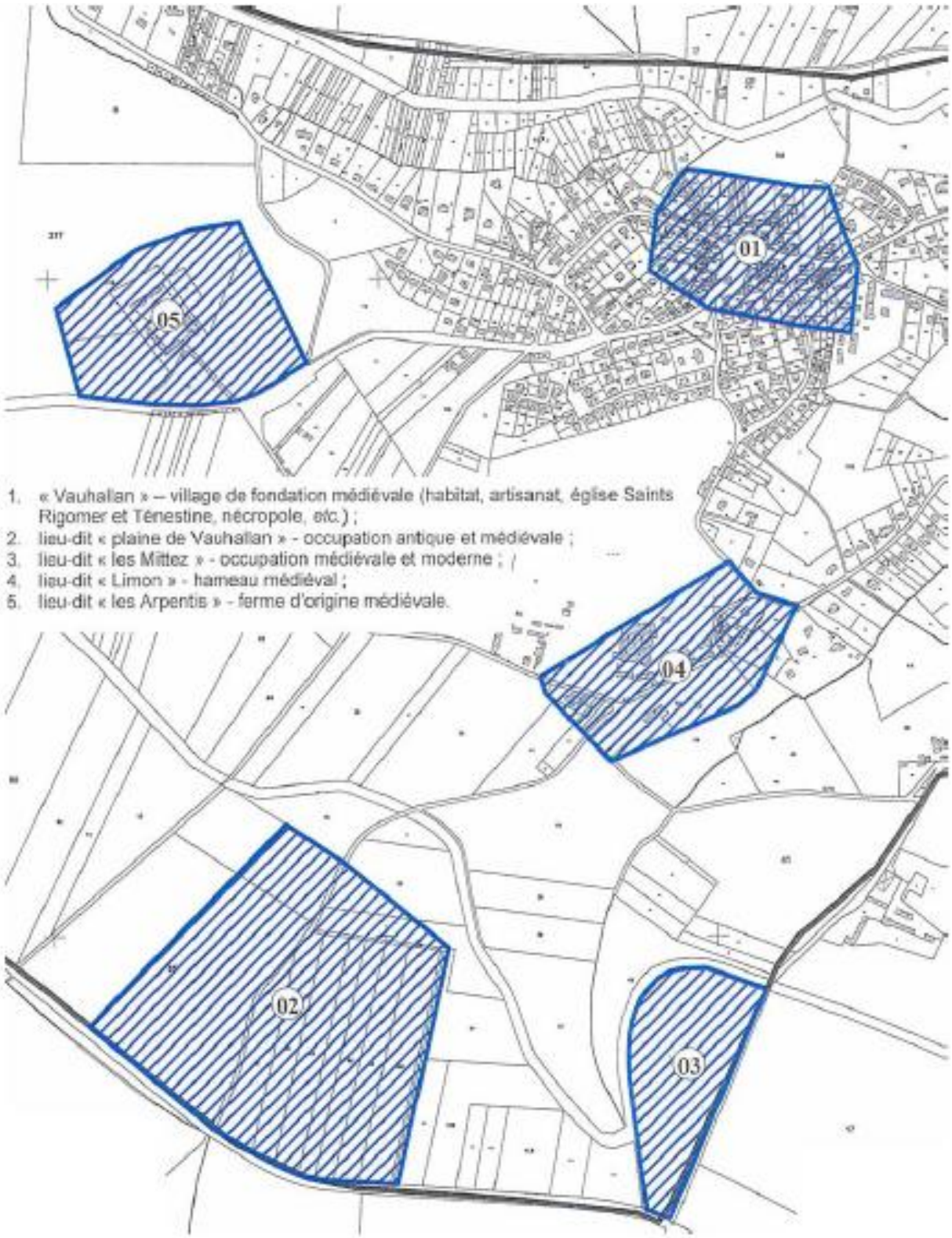
6. NUANCIER POUR LES FAÇADES ET MENUISERIES

Pour garantir une bonne intégration paysagère des constructions, le respect du nuancier ci-dessous est vivement recommandé pour les façades, menuiseries et ferronneries.



7. ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Les zones de sensibilité archéologiques identifiées par la DRAC d'Île-de-France sont les suivantes :



Localisation des sites archéologiques