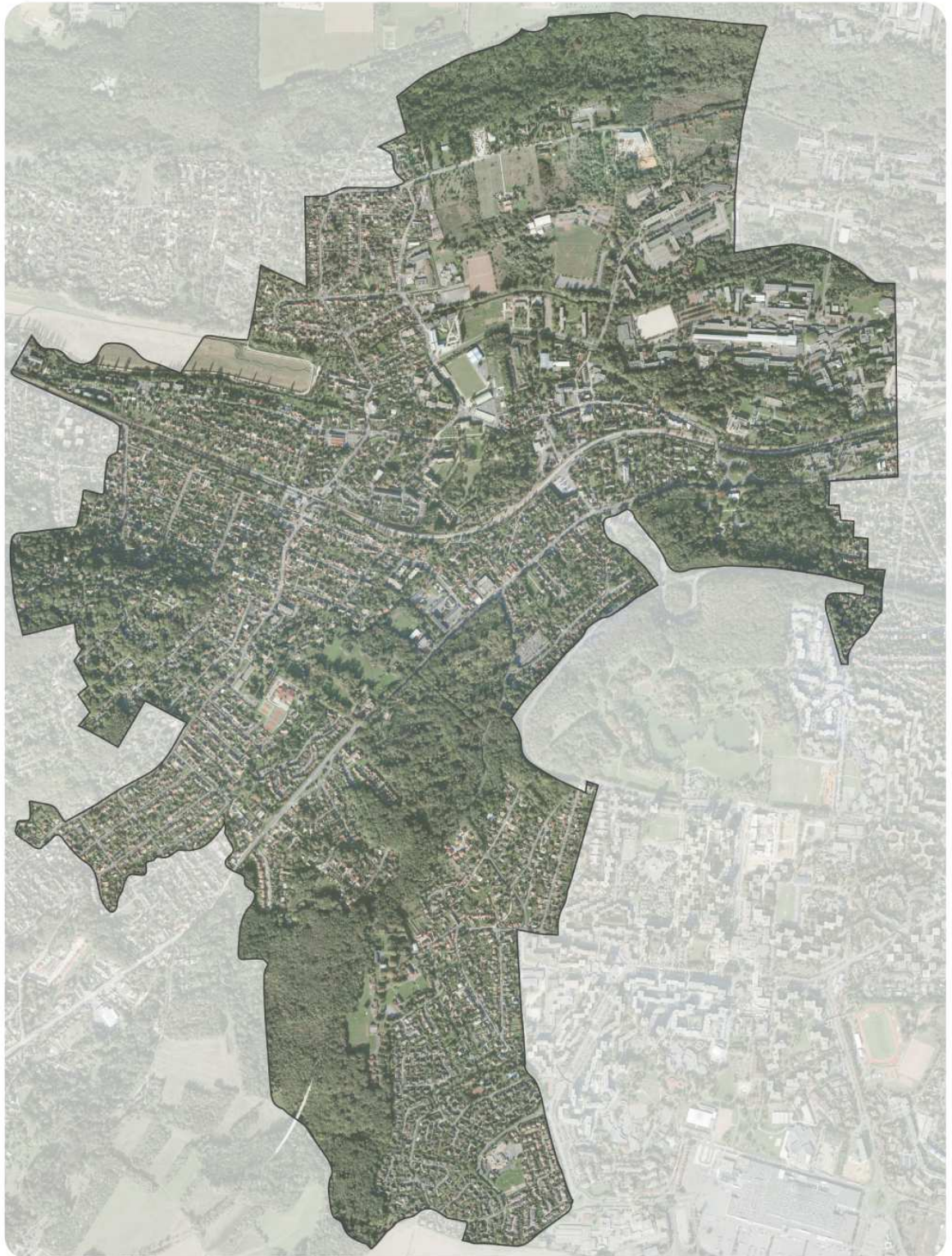


6- Règlement : pièce écrite



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES6
Zone UA..... 6
Zone UAP 24
Zone UB..... 40
Zone UC 58
Zone UD 76
Zone UL..... 92

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER106
Zone AUP 106
Zone AUL..... 120
Zone AUM..... 132

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....146
Zone N 146

ANNEXES.....154

DEFINITIONS156

INTRODUCTION

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

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

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-1-4 relatif 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'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 – Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

La réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

La loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000 article L123.2.1 du Code de l'Urbanisme) : il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.).

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1 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 des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123.1.3° du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Les antennes de radiotéléphonie mobile sont autorisées dans les mêmes conditions. Elles devront par ailleurs s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement en veillant à respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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.

Majorations COS accessibilité handicapés

En application des dispositions de l'article R 111-2 du code l'Urbanisme La définition de la surface hors œuvre nette (SHON) est modifiée : Une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées peut être déduite de pour l'obtenir il faut opérer une déduction supplémentaire sur la surface hors

œuvre brute (SHOB) correspondant à une surface forfaitaire de 5 m² par logement au titre de l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées (CU : art. R.112-2 f).

Risque d'inondation

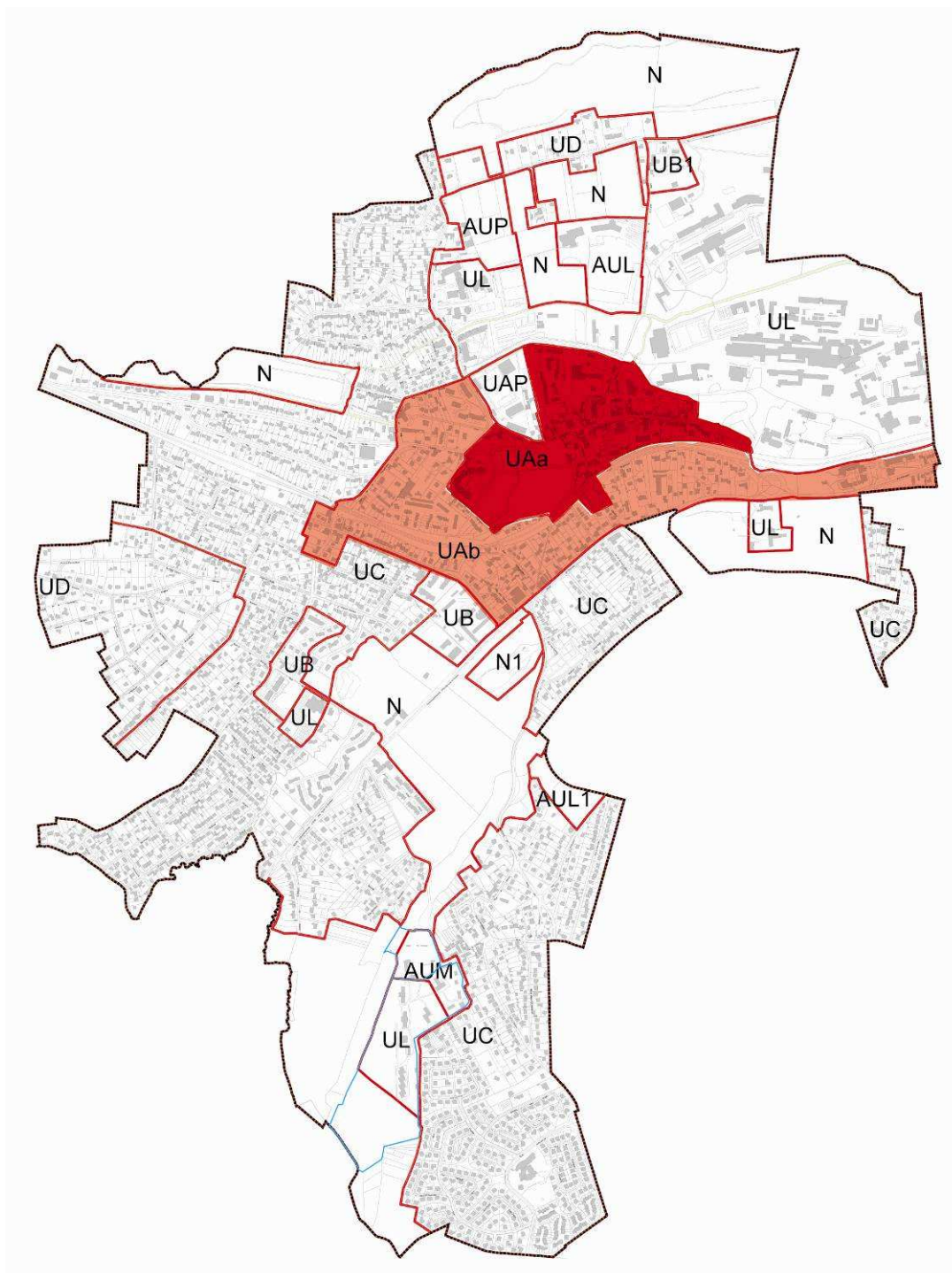
La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle par inondation entre 1992 et 2007.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006.

Précision concernant l'application des dispositions contenues dans le présent règlement :

Les dispositions prévues au règlement doivent être appliquées au regard des définitions figurant dans le présent document.

ZONE UA



Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.2 ci-dessus.

2-3 : Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-4 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-5 : En application des dispositions de l'article L 123-1 7^{bis} du Code de l'Urbanisme, la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite.

2-6 : En application des dispositions de l'article L 123.1.16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de logements d'une surface d'au moins 800 m² SHON comportera un minimum pérenne de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-7 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;
- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-8: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Article UA 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.
Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il doit être créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifiques.

Article UA 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres** sauf indication contraire sur le document graphique.
L'implantation doit prendre en compte les constructions voisines et être en cohérence avec celles-ci.

Aux emplacements indiqués sur le document graphique les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

Pour l'application des règles 7.1.1 et 7.1.2, la largeur de terrain est mesurée au droit de l'alignement sur voie, depuis une limite séparative aboutissant à l'alignement jusqu'à l'autre.

7.1.1 Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m

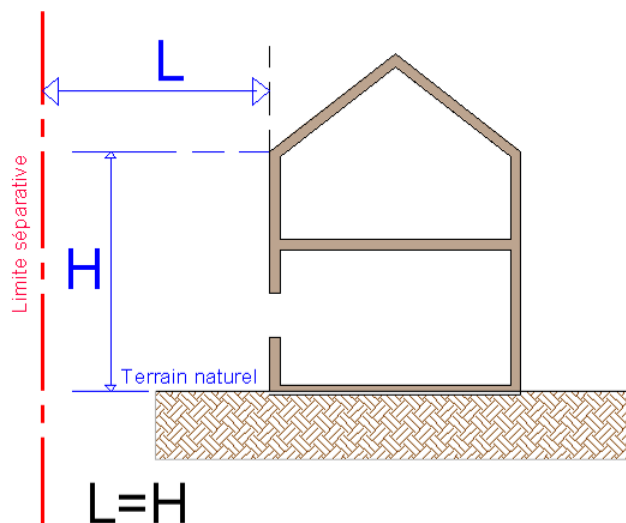
La façade de la construction doit occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives aboutissant à l'alignement.

7.1.2 Terrains dont la largeur est supérieure à 13 m

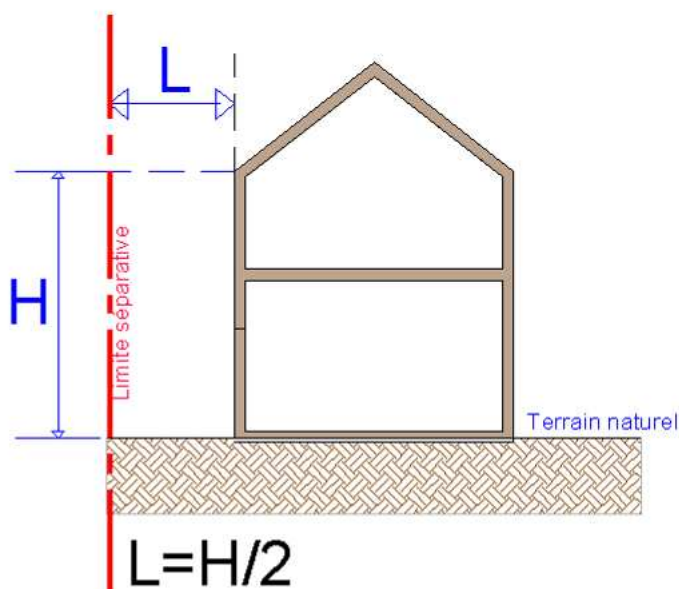
La construction est autorisée :

- a) jusqu'en limite(s) séparative(s) latérale(s) aboutissant à l'alignement ;
- b) en retrait de limite(s).

En cas de retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (H=L) avec un minimum de 6 mètres en secteur UAa et de 8 mètres en secteur UAb.



La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.



- c) les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement. (cf. définitions).
 Le retrait doit respecter les règles définies à l'article 7.1.2.b ci-dessus.
 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ne joignant pas l'alignement ou en retrait selon les règles de l'article 7.1.2. b).

7-2 Règles particulières:

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction en bon état sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-5 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-6 : Protection des berges des rus et des rivières
Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (**$L = H/2$**) de la construction avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres en UAa, 8 mètres en UAb**.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis en UAa et 8 mètres en UAb ;
- entre une construction principale et une construction annexe de moins de 5 m² ;
- entre deux constructions annexes de moins de 5 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **50 %** en secteur **UAa** et **40 %** en secteur **UAb**.
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

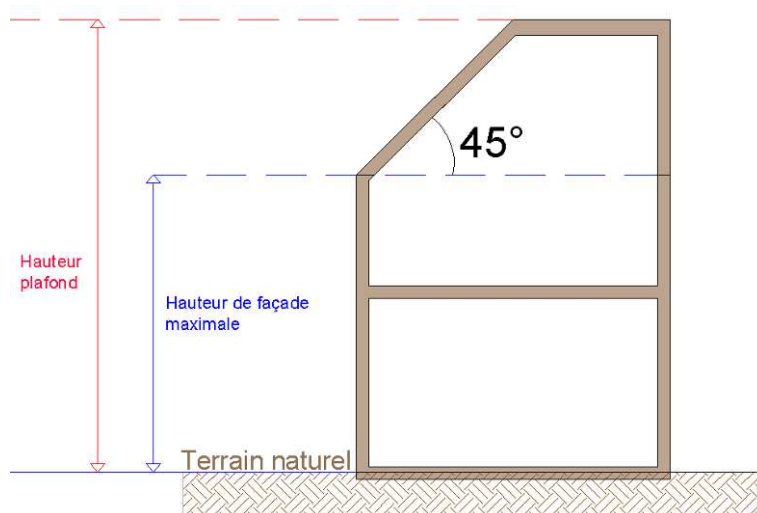
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.2 Règles générales

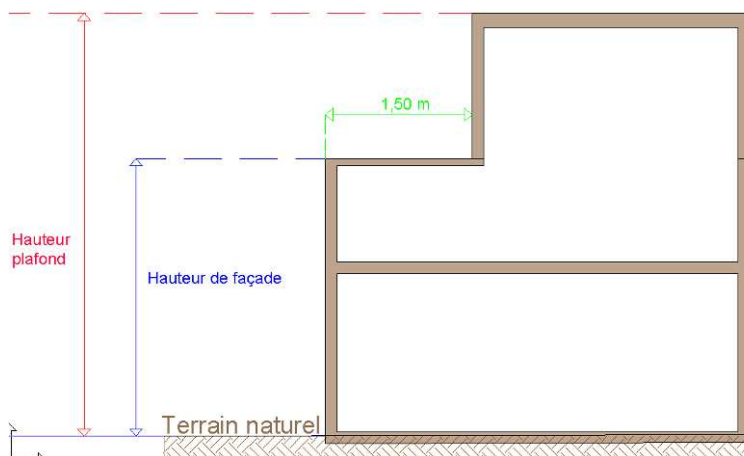
La hauteur plafond maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder **13 mètres**.

En outre la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder **9 mètres** hors garde-corps en serrurerie ajourée.

Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. (cf. schéma)



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. (cf. schéma).



10-3 Règles particulières :

10-3-1 En bordure de la rue Charles de Gaulle dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement, La hauteur plafond maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder **10 mètres**, la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder **7 mètres**.

10-3-2 La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garage et dépendances non contigus au bâtiment principal (cf. définitions), ne peut excéder 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit (cf. définitions).

Article UA 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;

- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- 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, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). 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 ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

- **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UA 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 places par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...):

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :**12-3-1 Dimensions minimales des places**

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UA 13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **40 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

14-1 Règles générales :

En **UAa** : il n'est pas fixé de COS

En **UAb** : Le COS est fixé à **0,40** pour les constructions à destination d'habitation. Il est augmenté de 0,20 pour les autres catégories de constructions.

14-2 Règles particulières :

14-2-1 : Il n'est pas fixé de COS pour :

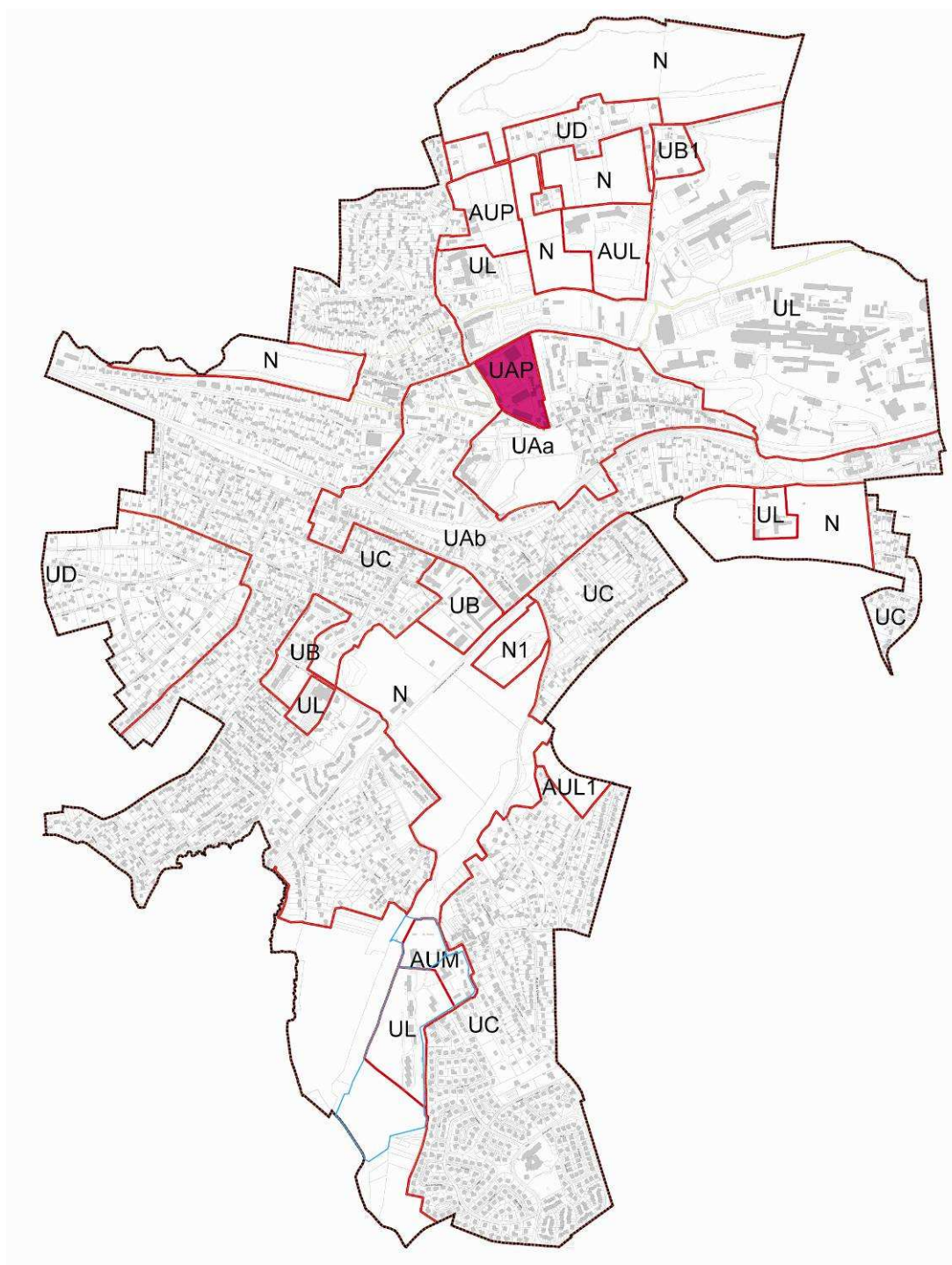
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-2-2 : En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

14.3 Toutefois, en application de l'article L 123-1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, surdensitaires au vu de l'article UA 14.1, est autorisée avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :

- l'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants sans en changer la destination de façon à moderniser le patrimoine immobilier bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants ;
- l'amélioration dans l'esprit du développement durable : isolation thermique et acoustique, locaux de tri sélectif, stationnement de cycles...

ZONE UAP



Article UAP 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article UAP 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.2 ci-dessus.

2-3 : Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-4 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-5 : En application des dispositions de l'article L 123.1.16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de logements d'une surface d'au moins 800 m² SHON comportera un minimum pérenne de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-6 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;
- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-7 En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de SHON cumulés ;
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de SHON cumulés.
- Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

Article UAP 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article UAP 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il doit être créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifiques.

Article UAP 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UAP 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent à l'alignement ou ne retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

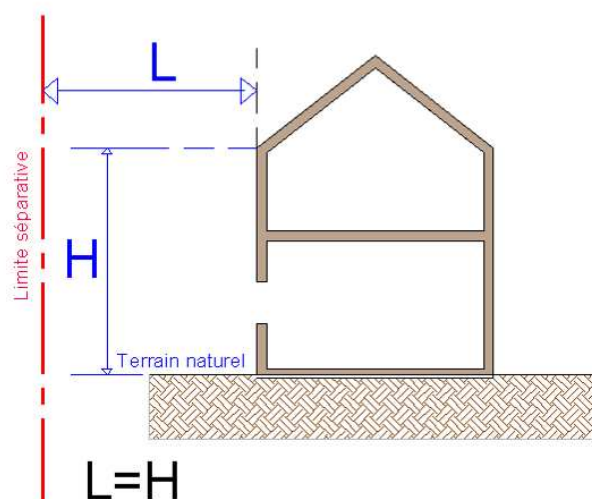
Article UAP 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

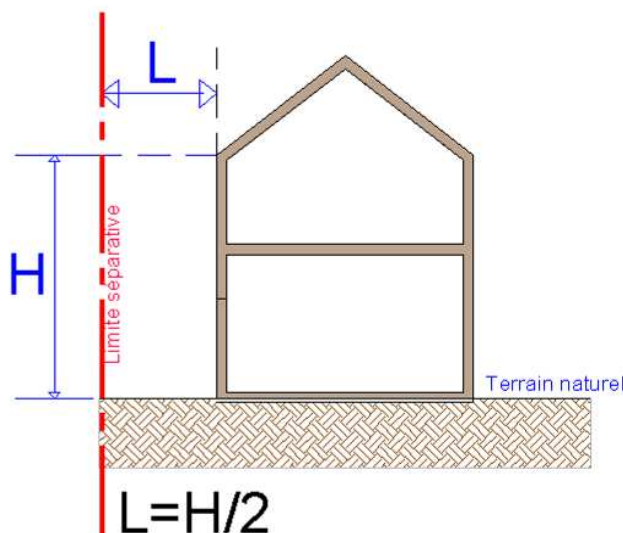
Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres.



La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.



7-2 Règles particulières:

7-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-2 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-4 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-5 : Protection des berges des rus et des rivières

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article UAP 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (**$L = H/2$**) de la construction avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis;
- entre une construction principale et une construction annexe de moins de 5 m² ;
- entre deux constructions annexes de moins de 5 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAP 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAP 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

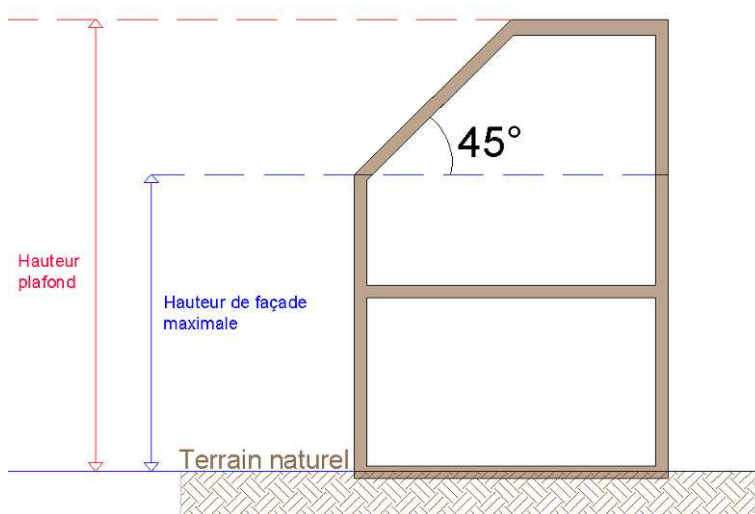
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.2 Règles générales

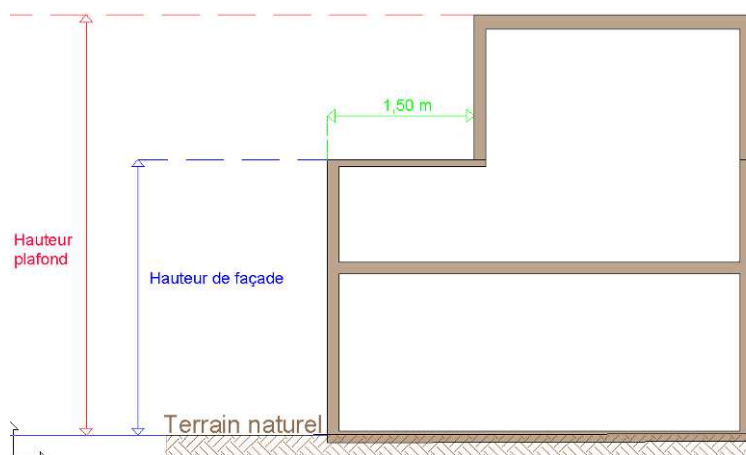
La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres.

En outre la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder **9 mètres** hors garde-corps en serrurerie ajourée.

Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. (cf. schéma).



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. (cf. schéma).



Article UAP 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- 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, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). 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 ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

- **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UAP 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 places par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :**12-3-1 Dimensions minimales des places**

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UAP 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **40 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

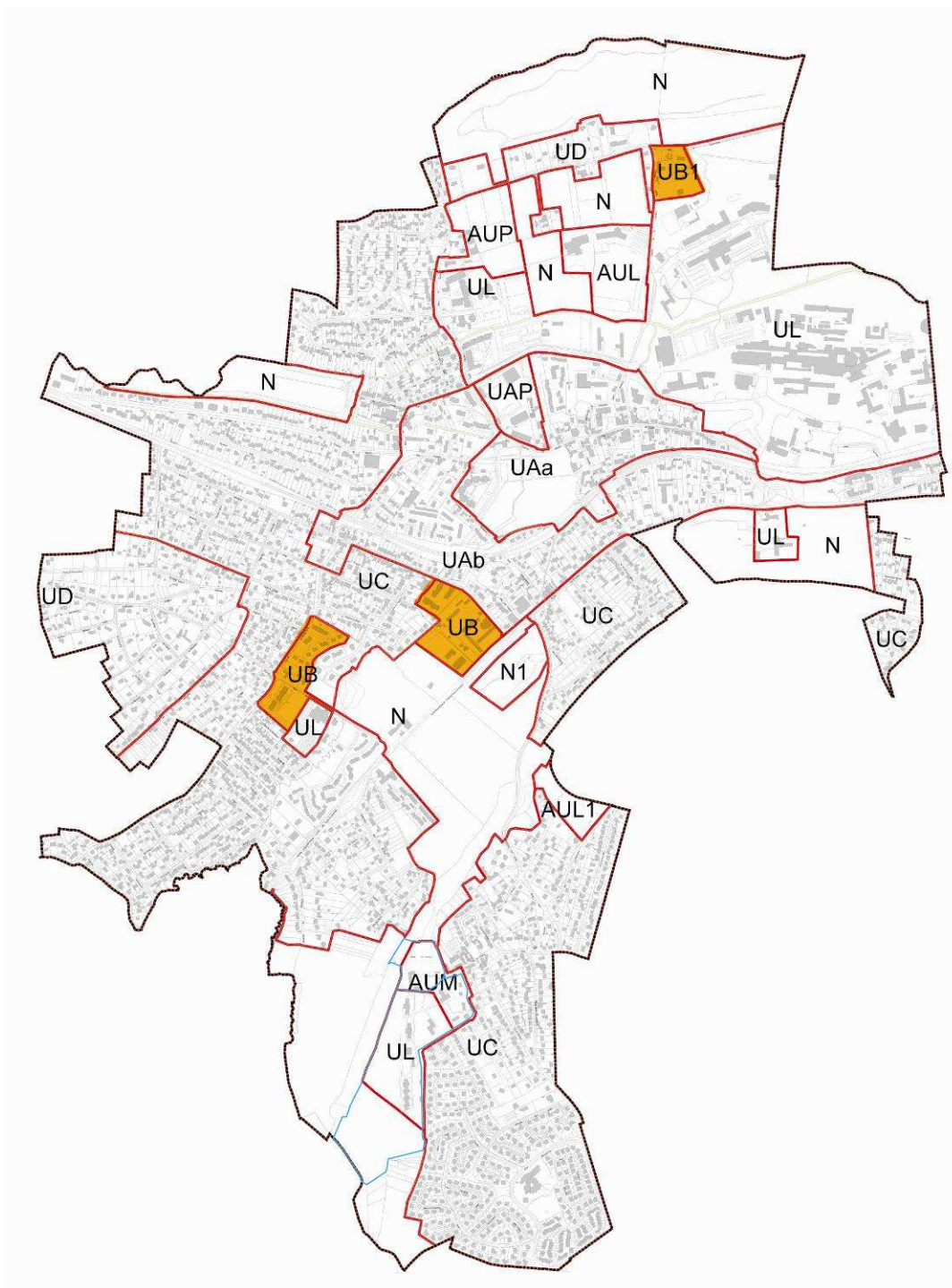
Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UAP 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UB – UB1



Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Les constructions à usage d'habitation dans la zone UB1 sauf cas prévus à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.2 ci-dessus.

2-3 : Les constructions à usage d'habitation dans la zone UB1 à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer des fonctions de gardiennage.

2-3: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-4 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-5 : En application des dispositions de l'article L 123-1 7^{bis} du Code de l'Urbanisme, la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite.

2-6 : En application des dispositions de l'article L 123.1.16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de logements d'une surface d'au moins 800 m² SHON comportera un minimum pérenne de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-7 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;
- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-8: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

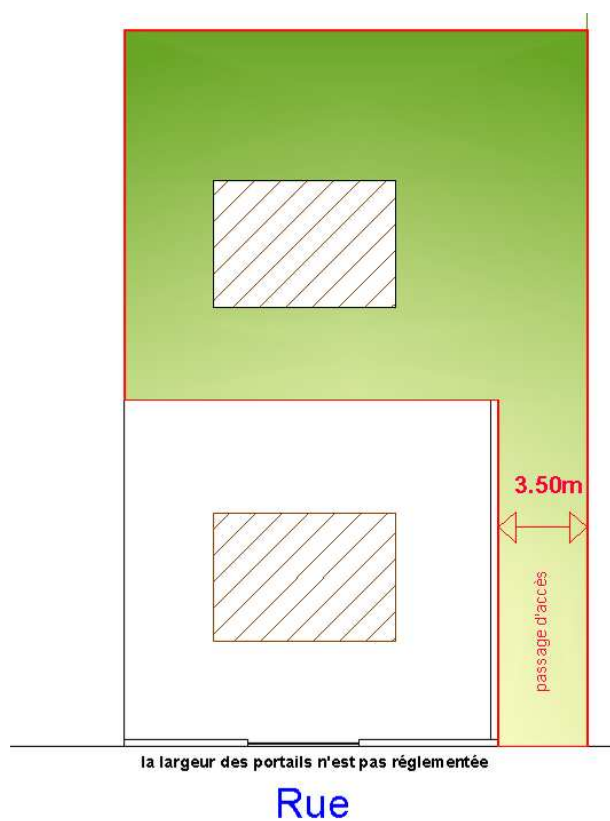
Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La largeur du passage d'accès est de 3.5 mètres minimum, la largeur des portails n'est pas réglementée.



La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article UB 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

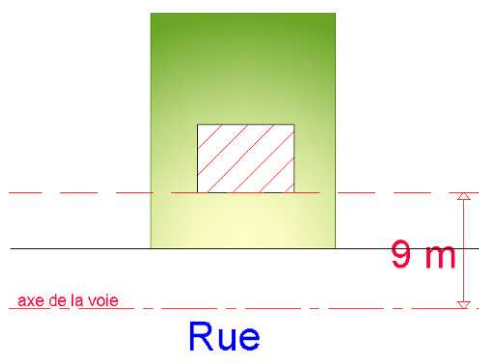
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il doit être créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifiques.

Article UB 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Toute construction doit être implantée à **9 mètres** au moins de l'axe des voies.

**6-2 Règles particulières :**

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

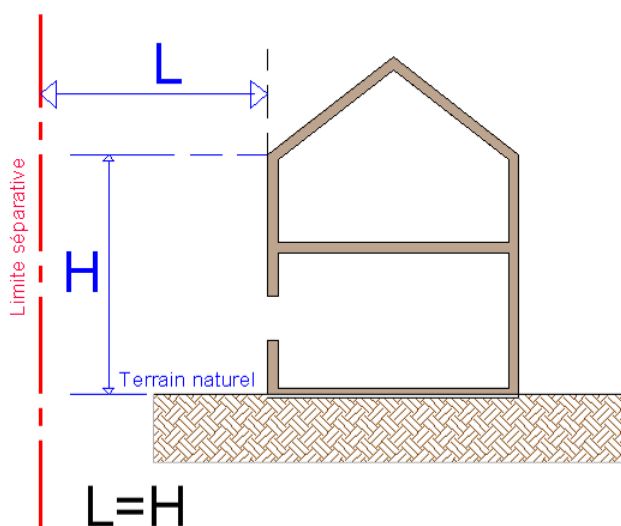
6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

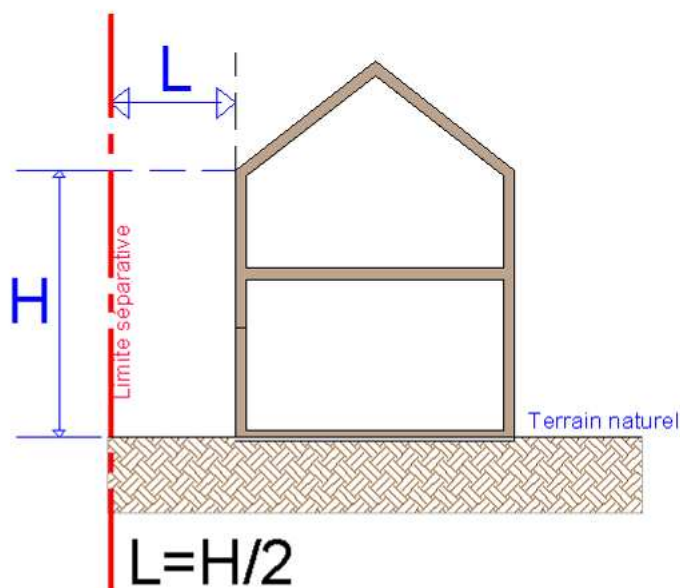
L'implantation en limites séparatives est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres.



La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la

façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.



7-2 Règles particulières:

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction en bon état sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-5 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-6 : Protection des berges des rus et des rivières
Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis;
- entre une construction principale et une construction annexe de moins de 5 m² ;
- entre deux constructions annexes de moins de 5 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 :

La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

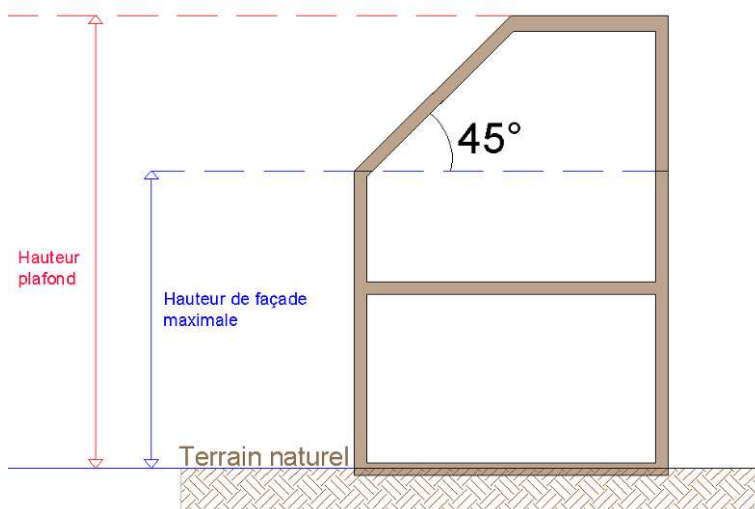
10.2 Règles générales

10.2.1 Dans la zone UB :

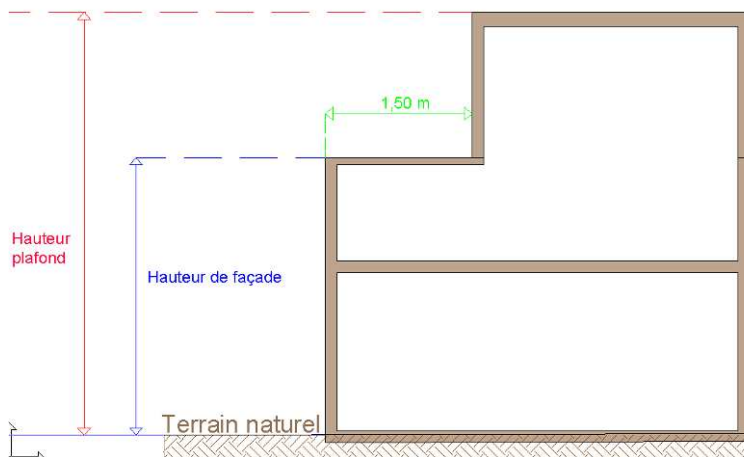
La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres.

En outre la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder **9 mètres** hors garde-corps en serrurerie ajourée.

Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. (cf. schéma),



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. (cf. schéma).



La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garage et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit (cf. définitions).

10.2.2 Dans la zone UB1 :

La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres.

Article UB 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être

retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- 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, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). 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 ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

- **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UB 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 places par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement

est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UB 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **40 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

14-1 Règles générales :

14.2.1 Dans la zone UB :
Le COS est fixé à **0,50**.

14.2.2 Dans la zone UB1 :
Le COS est fixé à **0,40**.

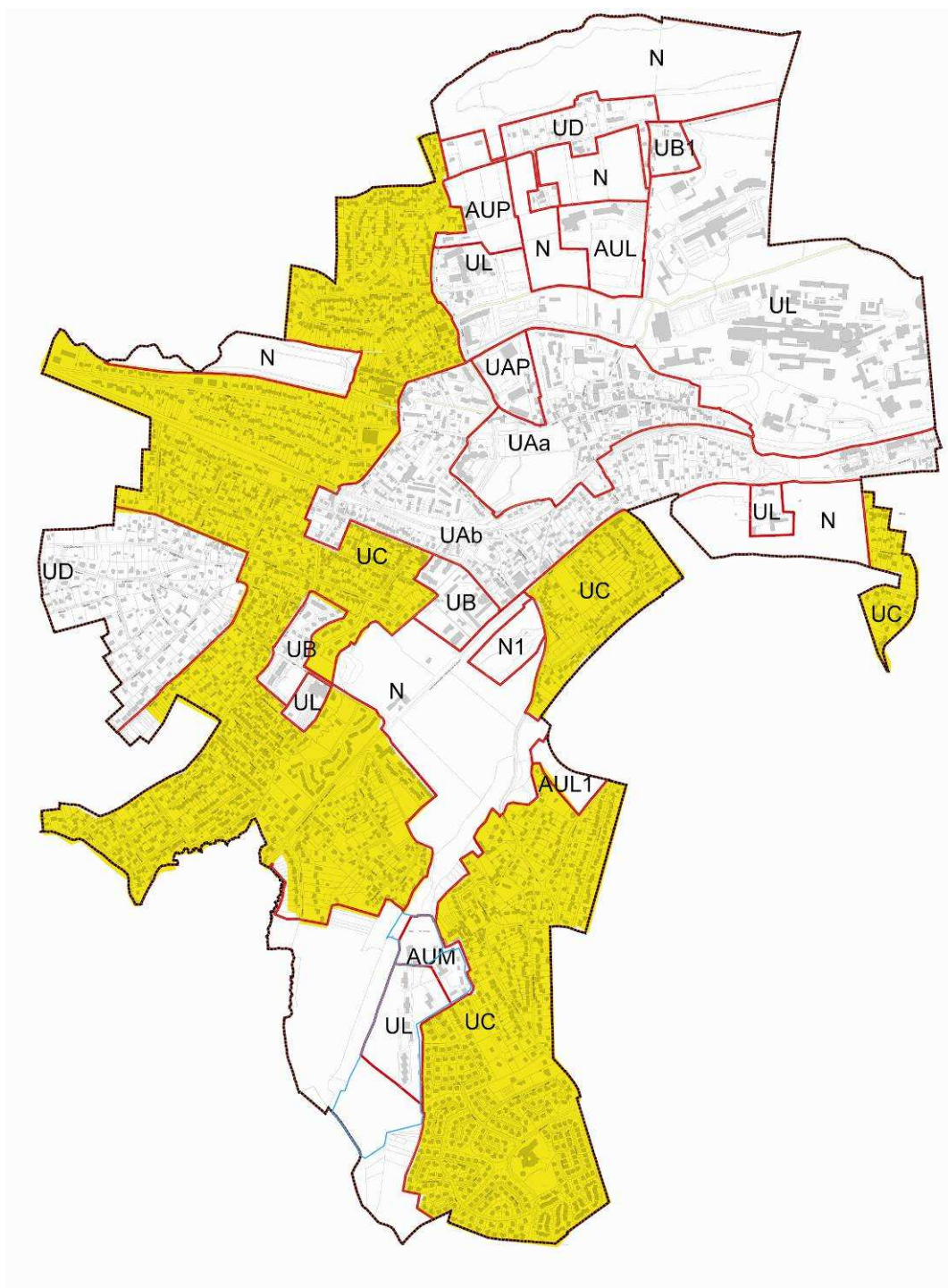
14-2 Règles particulières :

14-2-1 : Il n'est pas fixé de COS pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-2-2 : En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

ZONE UC



Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.2 ci-dessus.

2-3 : Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-4 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-5 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;

- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-6: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

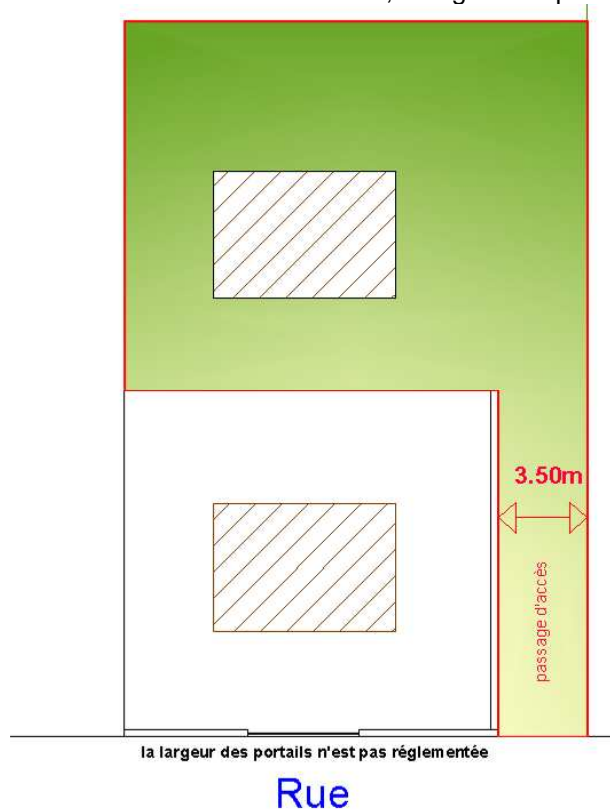
Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La largeur du passage d'accès est de 3.5 mètres minimum, la largeur des portails n'est pas réglementée.



La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article UC 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des

eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

Article UC 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

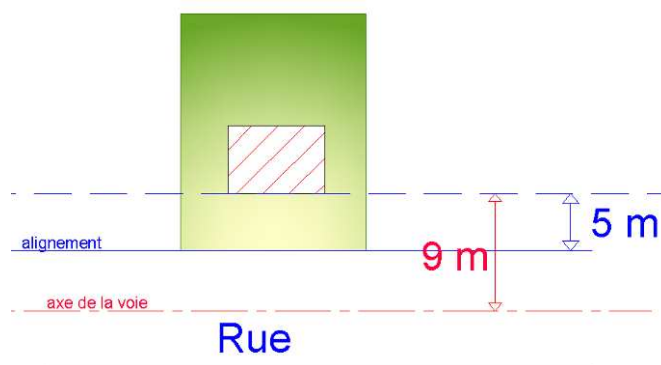
Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent à 9 mètres de l'axe des voies et à 5 mètres de l'alignement.



6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

6-2-4 : Terrains situés à l'angle de plusieurs rues :

Sur les terrains existants avant la date d'approbation du PLU (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) situées à l'angle de deux voies, dont un des côtés a une largeur de façade inférieure à 13 mètres, il peut être toléré une implantation de construction à 6 mètres de l'axe de la voie et en retrait minimal de 2 mètres de l'alignement sur un seul côté du terrain.

6-2-5 : Les clôtures sur voie sont implantées à l'alignement. Les portails peuvent être implantés dans la marge de recul de 5 mètres.

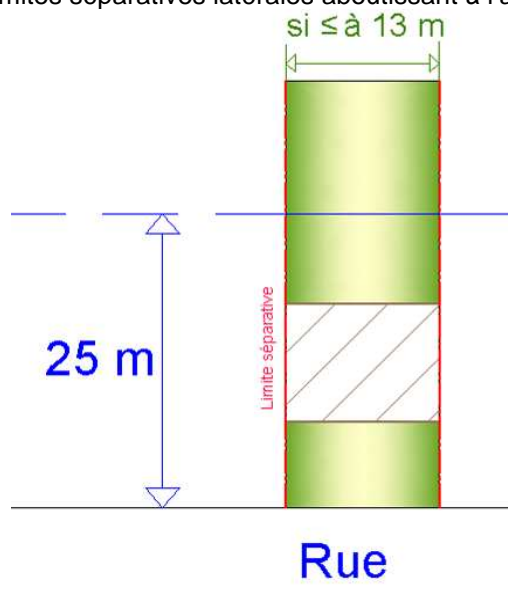
Article UC 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

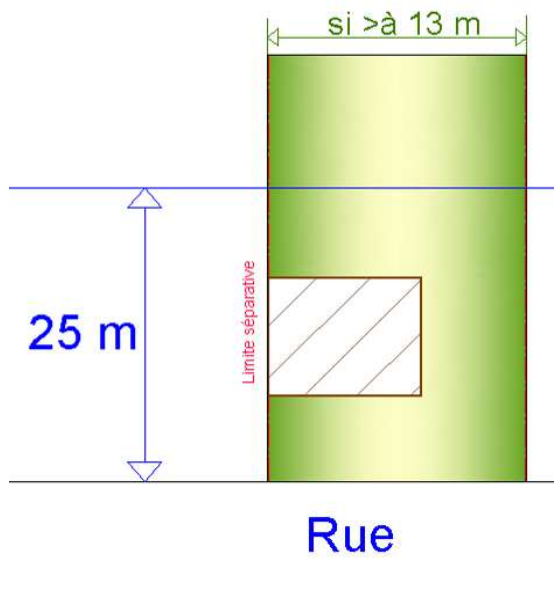
7.1.1 Dans une bande de 25 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Pour les terrains dont la largeur est **inférieure ou égale à 13 mètres**, la construction peut être édifiée sur limites ou en retrait des limites séparatives latérales aboutissant à l'alignement.



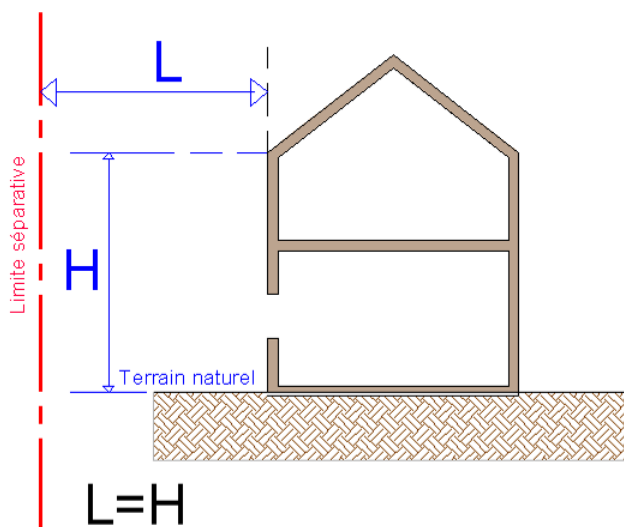
Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13 mètres, la construction est édifiée :

- soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales aboutissant à l'alignement,
- soit en retrait de ces limites,

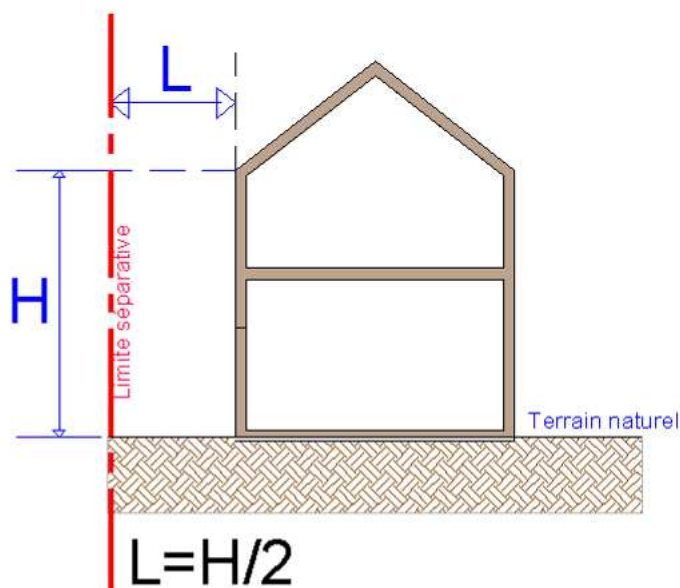


Quelle que soit la largeur du terrain les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement. (cf. définitions)

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou partie de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.



La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.



7.1.2 Au-delà de la bande de 25 mètres :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement

Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale d'implantation cumulée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit respecter les règles de retrait de l'article UC 7.1.2

7.1.3 Terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale d'implantation cumulée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit respecter les règles de retrait de l'article UC 7.1.2

7-2 Règles particulières:

7-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-2 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-4 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-5 : Protection des berges des rus et des rivières

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article UC 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (**L = H/2**) de la construction avec un minimum de **6 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **12 mètres**.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis;
- entre une construction principale et une construction annexe de moins de 5 m² ;
- entre deux constructions annexes de moins de 5 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **10 %**.

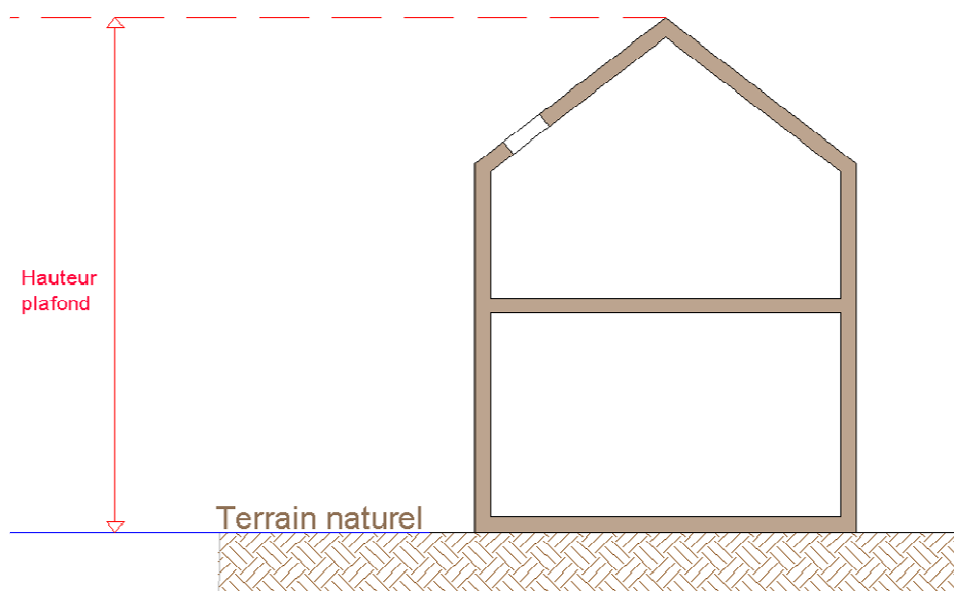
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 10 :

La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



10.2 Règles générale

La hauteur plafond maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder **9 mètres**.

10-3 Règles particulières

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garage et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 4 mètres au faîtage et 2.5 mètres à l'égout du toit.

Article UC 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

La longueur des façades en vis à vis de la rue ne peut excéder un linéaire de plus de 20 mètres, y compris dans le cas de décrochements et ce quelques soient leur profondeur.

En cas de réalisation de plusieurs logements dans une même construction son aspect extérieur doit être étudié avec soin, il ne peut en aucun cas se traduire par l'aspect de maisons accolées identiques ou quasi identiques.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

▪ Les climatiseurs

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UC 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logements

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)
Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...):

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m

- Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UC 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **50 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **50 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 75 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UC 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

14-1 Règles générales :

Le COS est fixé à **0,30**.

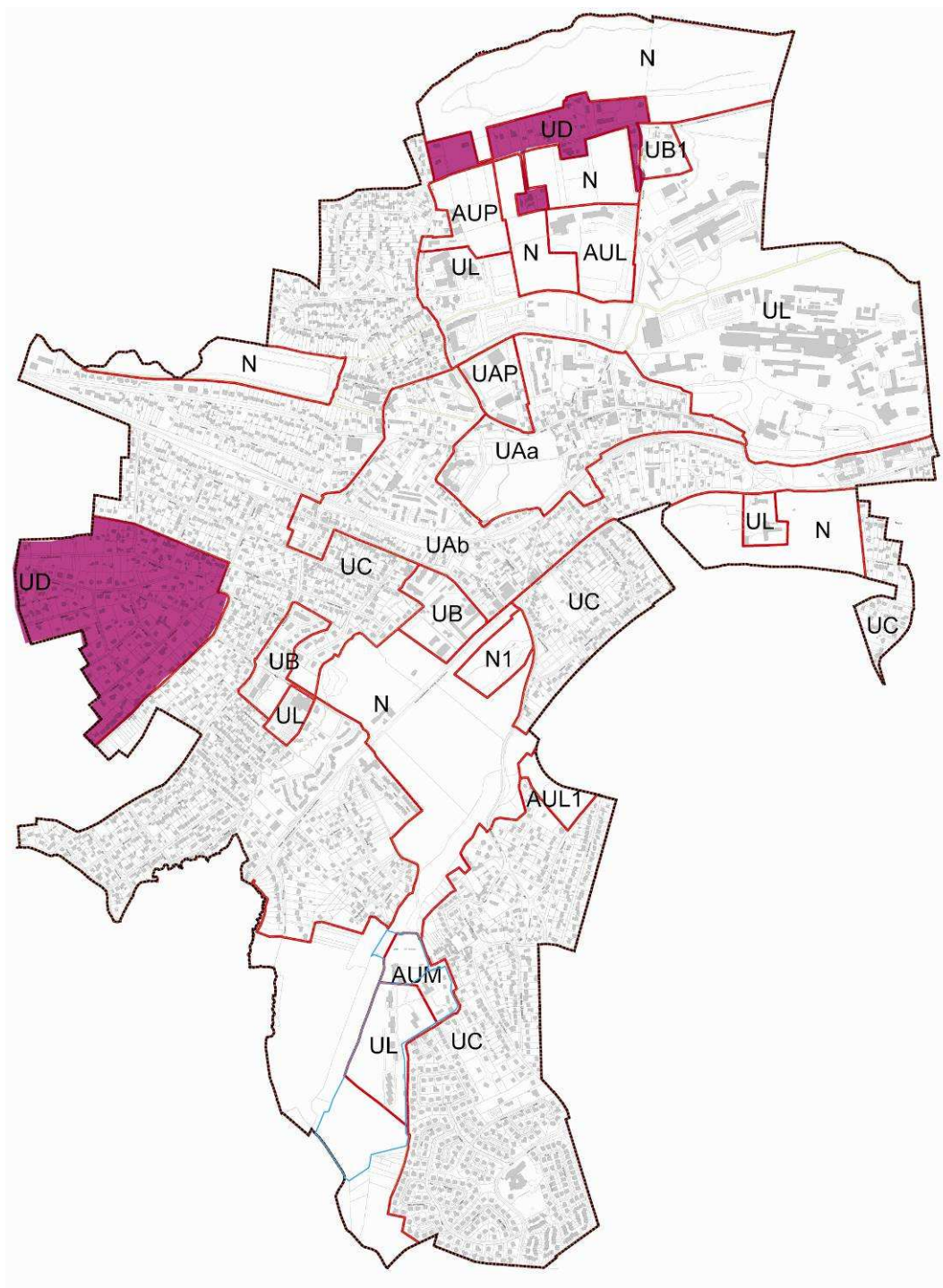
14-2 Règles particulières :

14-2-1 : Il n'est pas fixé de COS pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-2-2 : En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

ZONE UD



Article UD 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article UD 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.2 ci-dessus.

2-3 : Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-4 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-5 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;

- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-6: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Article UD 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

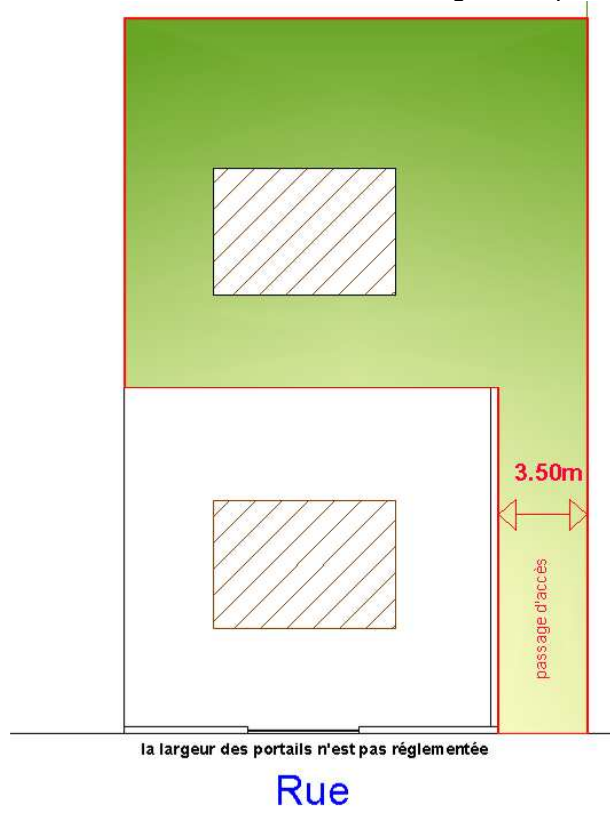
Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La largeur du passage d'accès est de 3.5 mètres minimum, la largeur des portails n'est pas réglementée.



La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article UD 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des

eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

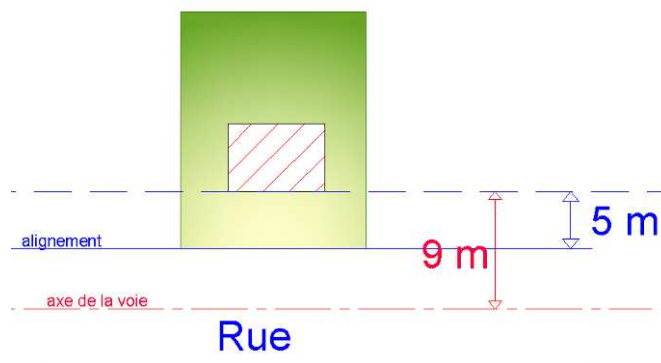
Article UD 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent à **9 mètres** de l'axe des voies et à **5 mètres** de l'alignement.



6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

6-2-4 : Les clôtures sur voie sont implantées à l'alignement. Les portails peuvent être implantés dans la marge de recul de 5 mètres.

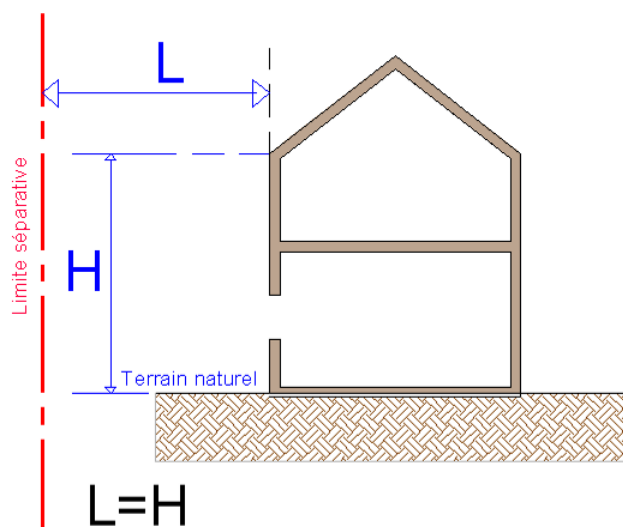
Article UD 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

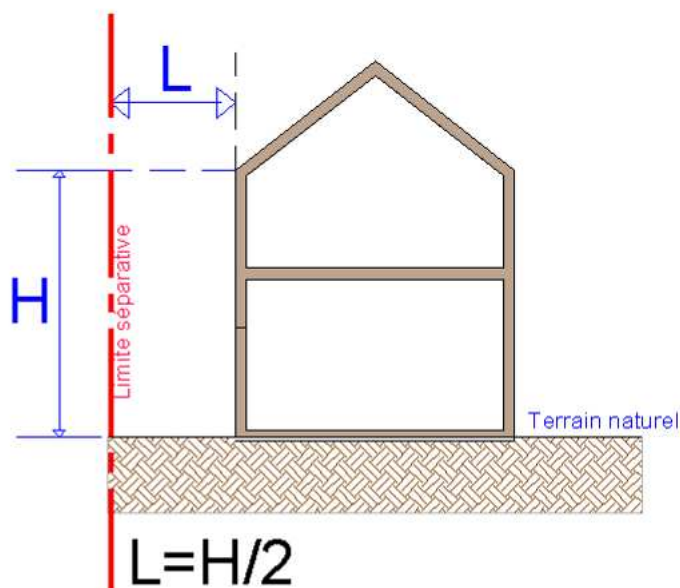
7.1 Règles générales

Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou partie de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.



La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.



7-2 Règles particulières:

7-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-2 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-4 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-5 : Protection des berges des rus et des rivières

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article UD 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même propriété est interdite.

8-2 Règles particulières :

La distance horizontale, entre le bâtiment principal et d'éventuels bâtiments annexes, doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UD 9 : L'emprise au sol des constructions

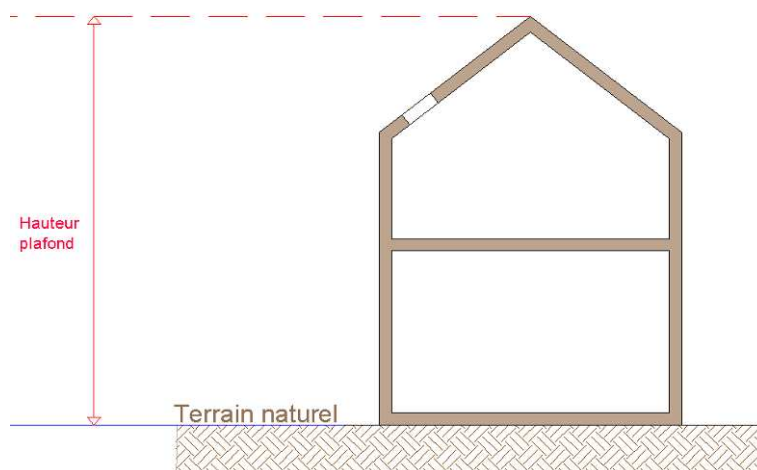
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **3 %**.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtiage.



10.2 Règles générale

La hauteur plafond maximum au faîtiage par rapport au terrain naturel ne peut excéder **9 mètres**.

10-3 Règles particulières

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garage et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 4 mètres au faîtiage et 2.5 mètres à l'égout du toit.

Article UD 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

La longueur des façades en vis à vis de la rue ne peut excéder un linéaire de plus de 20 mètres, y compris dans le cas de décrochements et ce quelques soient leur profondeur.

En cas de réalisation de plusieurs logements dans une même construction son aspect extérieur doit être étudié avec soin, il ne peut en aucun cas se traduire par l'aspect de maisons accolées identiques ou quasi identiques.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

- **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UD 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logements

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- longueur : 5 mètres,

- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UD 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **60 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **60 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 50 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UD 14 :
Le coefficient d'occupation du sol

14-1 Règles générales :

Le COS est fixé à **0,20**.

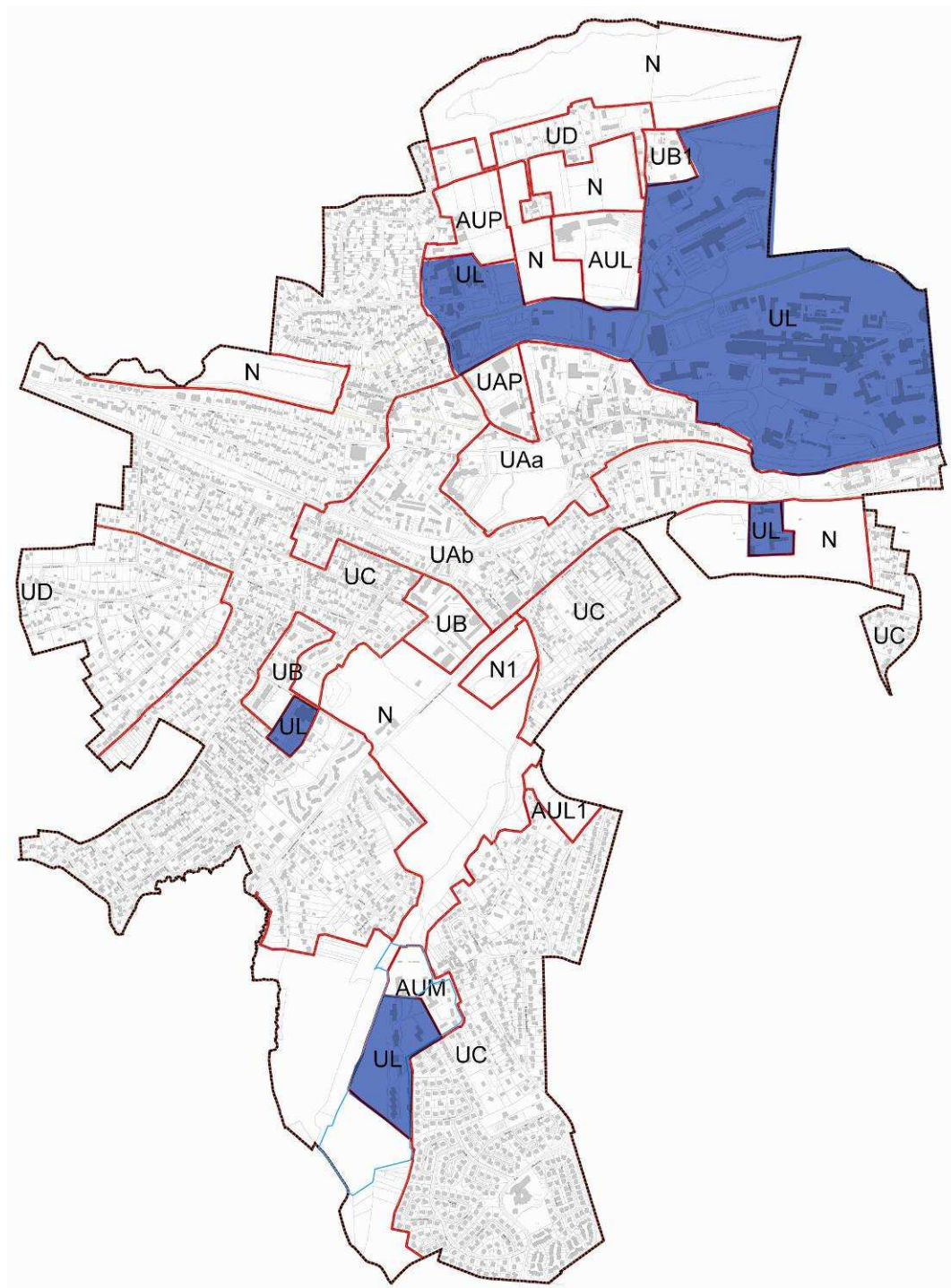
14-2 Règles particulières :

14-2-1 : Il n'est pas fixé de COS pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-2-2 : En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

ZONE UL



Article UL 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article UL 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

2-2 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-2-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-2-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-2-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.2 ci-dessus.

2-4: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-5 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-6 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;
- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-7 En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de SHON cumulés ;
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de SHON cumulés.
- Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

2-8: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Article UL 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à

l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article UL 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

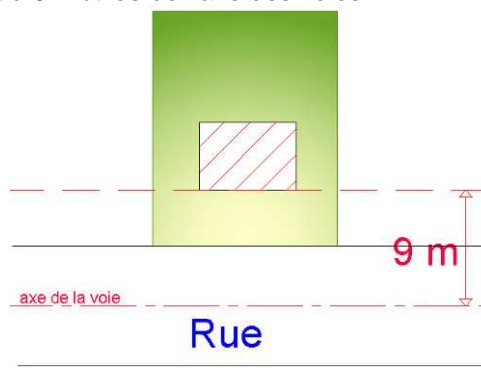
Article UL 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UL 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent à **9 mètres** de l'axe des voies.



6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

Article UL 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, les dispositions suivantes sont applicables :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à 6 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.

7-2 Règles particulières:

7-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-2 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-4 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-5 : Protection des berges des rus et des rivières

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article UL 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres pour les façades comportant des vues directes, et 3 mètres dans les autres cas.

Article UL 9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain.

Article UL 10 :

La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.2 Règle générale

La hauteur plafond maximum autorisée est de **15 mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel.

Article UL 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

▪ Les climatiseurs

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UL 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logements

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UL 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.

- Au moins **40 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

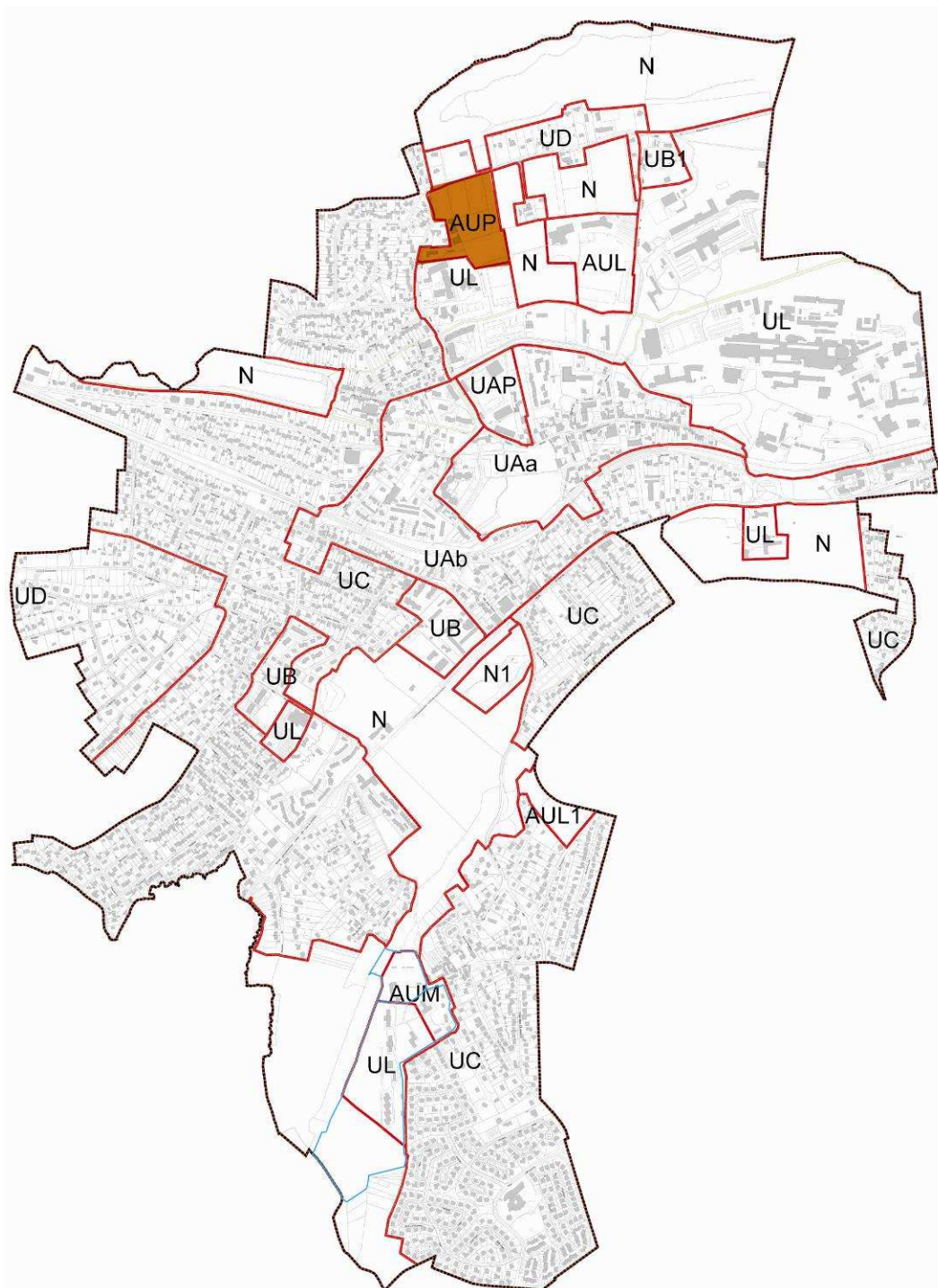
Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UL 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,35.

ZONE AUP



Article AUP 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article AUP 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions et occupations du sol sont admises, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les équipements internes soient réalisés dans le cadre de l'opération.

2-2 En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de SHON cumulés ;
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de SHON cumulés.
- Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

2-3 Les constructions et occupations du sol doivent par ailleurs être compatibles avec les orientations mentionnées sur l'orientation particulière d'aménagement.

2-4 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-4-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-4-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-4-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-5 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.4 ci-dessus.

2-6: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-7 : Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-8 : La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;
- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

2-9: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Article AUP 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article AUP 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il doit être créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifiques.

Article AUP 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUP 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Toute construction doit être implantée à **9 mètres** au moins de l'axe des voies.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

Article AUP 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

L'implantation en limites séparatives est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.

7-2 Règles particulières:

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction en bon état sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la

construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-5 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7-2-6 : Protection des berges des rus et des rivières
Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 10 mètres de profondeur en vis à vis des berges.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article AUP 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (**$L = H/2$**) de la construction avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis;
- entre une construction principale et une construction annexe de moins de 5 m² ;
- entre deux constructions annexes de moins de 5 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUP 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUP 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.2 Règles générales

La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres. En outre (cf. schéma), la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder **9 mètres** hors garde-corps en serrurerie ajourée.

Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal.

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. (cf. schéma).

Article AUP 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Dans le cas d'une toiture de type mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,

- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, la pierre doit être conservée à nu.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- 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, en s'inspirant des systèmes traditionnels

(corniches, retraits, etc.). 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 ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

- **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article AUP 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 places par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux

roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article AUP 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **40 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

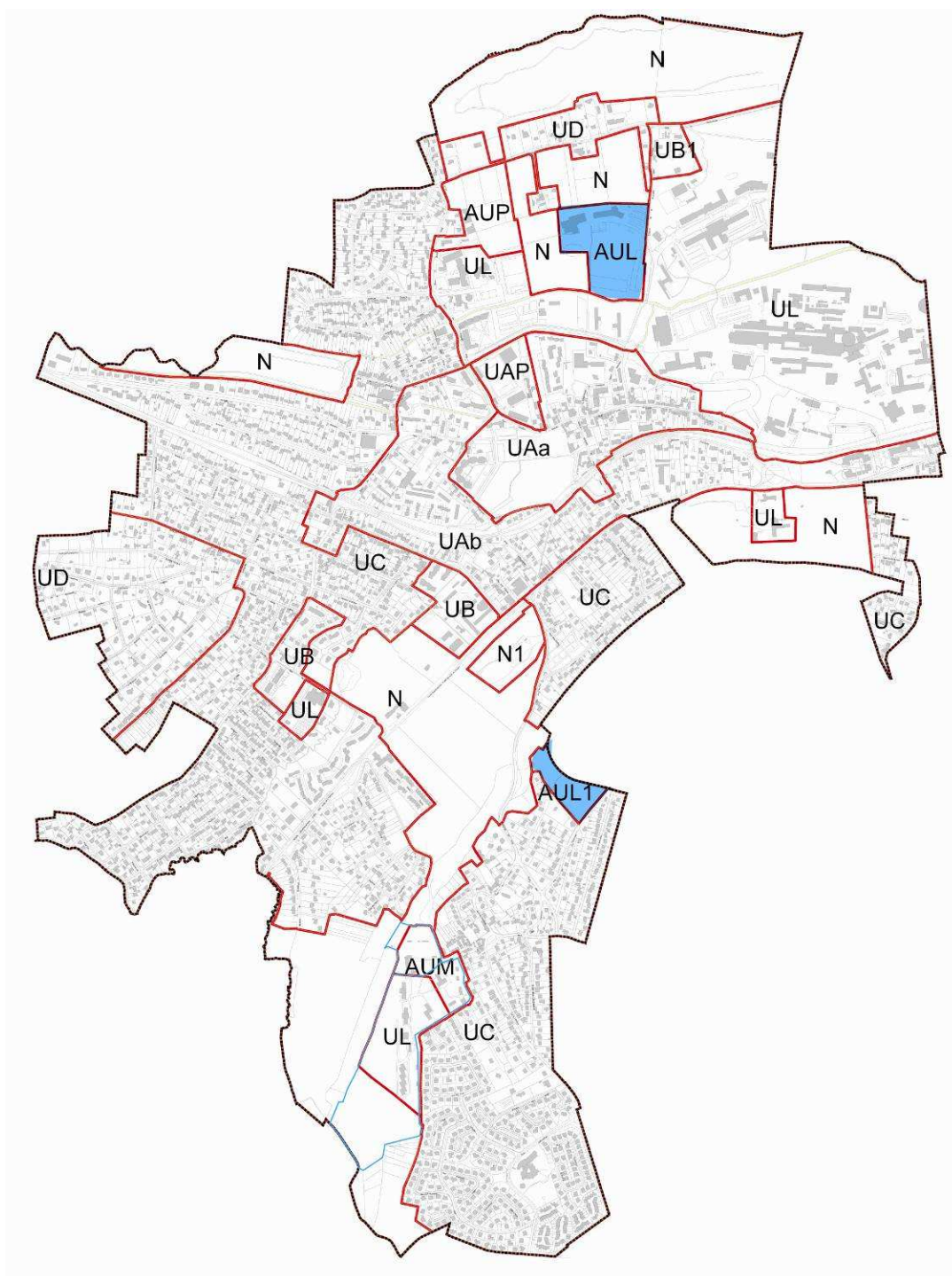
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**Article AUP 14 :
Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE AUL



Article AUL 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article AUL 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions et occupations du sol sont admises, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les équipements internes soient réalisés dans le cadre de l'opération.

2-2 Les constructions et occupations du sol doivent par ailleurs être compatibles avec les orientations mentionnées sur l'orientation particulière d'aménagement.

2-3 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

2-4 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-4-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-4-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-4-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-5 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.4 ci-dessus.

2-6 Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-7 Protection des berges des rus et des rivières

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

2-8 La commune de Bures sur Yvette est concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006, il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- qu'elles ne comportent pas de sous-sols autres que ceux destinés au stockage ou au stationnement ou aux locaux techniques ;
- que les constructions à usage d'habitat comprennent au moins deux niveaux au-dessus du sol (c'est à dire qu'elles comportent au minimum un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau supérieur habitables) ;
- que les locaux techniques situés en sous-sol et destinés à accueillir un poste de transformation électrique, une chaufferie, etc ... soient étanches ;
- qu'elles n'induisent pas de remblais.

Rappel : Les constructions édifiées dans les zones de risque susceptibles de présenter un risque d'inondabilité figurant sur les documents graphiques du P.L.U. doivent respecter les règles et conditions fixées par les Services des Techniques de l'Eau et de la Protection de l'Environnement, telles qu'elles figurent à l'arrêté de délivrance d'autorisation.

Article AUL 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

Article AUL 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

**Article AUL 5 :
Les superficies minimales des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article AUL 6 :
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Toute construction doit être implantée à 9 m au moins de l'axe des voies.

**Article AUL 7 :
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La largeur des marges de reculement, séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à **6 mètres** pour les façades comportant des vues directes, et **3 mètres** dans les autres cas.

**Article AUL 8 :
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **6 mètres** pour les façades comportant des vues directes, et **3 mètres** dans les autres cas.

**Article AUL 9 :
L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à **30%** de la superficie du terrain.

**Article AUL 10 :
La hauteur maximale des constructions**

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.2 Règle générale

La hauteur plafond maximum autorisée est de **15 mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel.

Article AUL 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :****▪ Les toitures**

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

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

▪ Les climatiseurs

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article AUL 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 places par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)
Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...):

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article AUL 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **40 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des

sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

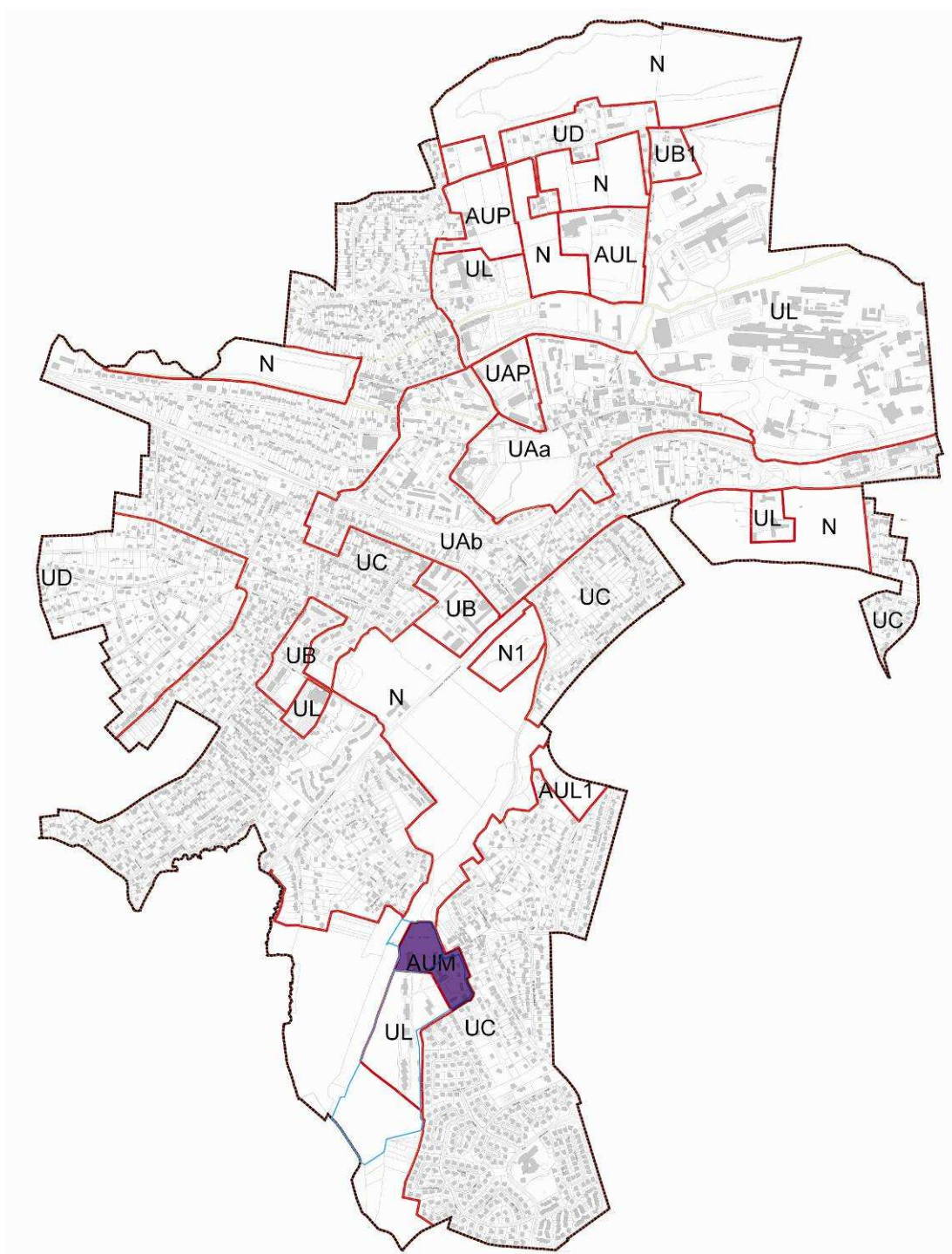
Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article AUL 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.35.

ZONE AUM



Article AUM 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - o Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions dans les zones susceptibles de présenter des risques d'inondation par débordement du ru du Vaularon figurant sur les documents graphiques du P.L.U. sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2.

Article AUM 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions et occupations du sol non interdites, sont admises, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les équipements internes soient réalisés dans le cadre de l'opération.

2-2 : En application des dispositions de l'article L 123.1.16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de logements d'une surface d'au moins 800 m² SHON comportera un minimum pérenne de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-3 Les constructions et occupations du sol doivent par ailleurs être compatibles avec les orientations mentionnées sur l'orientation particulière d'aménagement.

2-4 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- 2-4-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- 2-4-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- 2-4-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-5 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.4 ci-dessus.

2-6: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

2-7: Les constructions édifiées sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

**Article AUM 3 :
Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3.1 Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

Compte tenu des caractéristiques de la rue du Château, la réalisation de logements ne peut être autorisée que si de nouveaux accès, non pénalisants pour le hameau de Montjay, sont réalisés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La largeur du passage d'accès est de 3.5 mètres minimum, la largeur des portails n'est pas réglementée. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions projetées, publiques ou privées, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendamment des accès des véhicules. Il sera veillé à ce que ces accès pour piétons soient munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie. Une seule baie charretière par unité foncière est autorisée sauf justification d'opportunité pour les terrains de plus de 20 mètres de façade et pour les propriétés desservies par plusieurs voies.

**Article AUM 4 :
Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4.1 Alimentation en eau potable**

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement doit être réalisé conformément au règlement communal d'assainissement figurant en annexe du PLU.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à 3 logements ou à 300 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après demande justificative et avis motivé des services gestionnaires.

Article AUM 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUM 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Toute construction doit être implantée à **4 mètres** de l'alignement.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

6-2-3 : Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à la règle fixée au 6.1.

Article AUM 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

L'implantation en limites séparatives est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.

7-2 Règles particulières:

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction en bon état sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation).

7-2-5 : Les constructions annexes de moins de 5 m² et de moins de 2.20 m de hauteur (de type abris de jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Rappel : En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

Article AUM 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **8 mètres**.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis;
- entre une construction principale et une construction annexe de moins de 5 m² ;
- entre deux constructions annexes de moins de 5 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUM 9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **25%**.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUM 10 :

La hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel existant (cf. schéma), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.2 Règles générales

La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder **11 mètres**.

En outre (cf. schéma), la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder **9 mètres** hors garde-corps en serrurerie ajourée.

Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal.

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**.

10.3 Règles particulières

A l'intérieur du secteur de hauteur spécifique délimité sur le document graphique La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder **8 mètres**.

Article AUM 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes à croupe,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en oeuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

▪ Les climatiseurs

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière. Sinon elle doit former un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une serrurerie ou clôture à claire-voie (grillage exclus), la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder pas 2 mètres.

Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article AUM 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 places par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 Règle en cas d'opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation des locaux

Lors de toute opération d'extension, de modification ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées à l'alinéa 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Dans le cas d'une augmentation du nombre des logements, des aires de stationnement doivent être réalisées pour les logements supplémentaires.

Lors de l'aménagement ou de l'extension d'une construction à usage d'habitation y compris la modification de l'aménagement des espaces non bâtis, la suppression des places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-3 Normes techniques :**12-3-1 Dimensions minimales des places**

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lorsqu'elles sont proposées en sous-sol, les places de stationnement commandées, qui sont donc des places non directement accessibles, ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'habitation :

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement

- Desserte d'un seul logement :2,50 m
- Desserte de plusieurs logements constructions à usage d'habitat :
 - Accès à sens unique 2,50 m
 - Accès à double sens :
 - desservant moins de 30 places de stationnement ...3,8 0 m
 - desservant plus de 30 places de stationnement ... 5,00 m

Autres types de constructions :

- Accès à sens unique..... 3,80 m
- Accès à double sens 6,00 m

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

12.4 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article AUM 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Obligation de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Afin de préserver la perméabilité des sols, **70 %** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Au moins **50 %** de la superficie du terrain doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, dont la moitié au minimum en pleine terre. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement sont traités en priorité en espaces verts.
- Au moins **50 %** de la superficie des toitures terrasses doivent être traités en espaces verts. Cette obligation pourra être réduite sur justification à produire pour les surfaces de toitures utilisées à la mise en œuvre de dispositions d'énergie renouvelable ou de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces plantés comprendront une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale.
- Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface exigée en pleine terre. Le nombre d'arbres nécessaires sur le terrain prend en compte les arbres existants conservés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-5 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

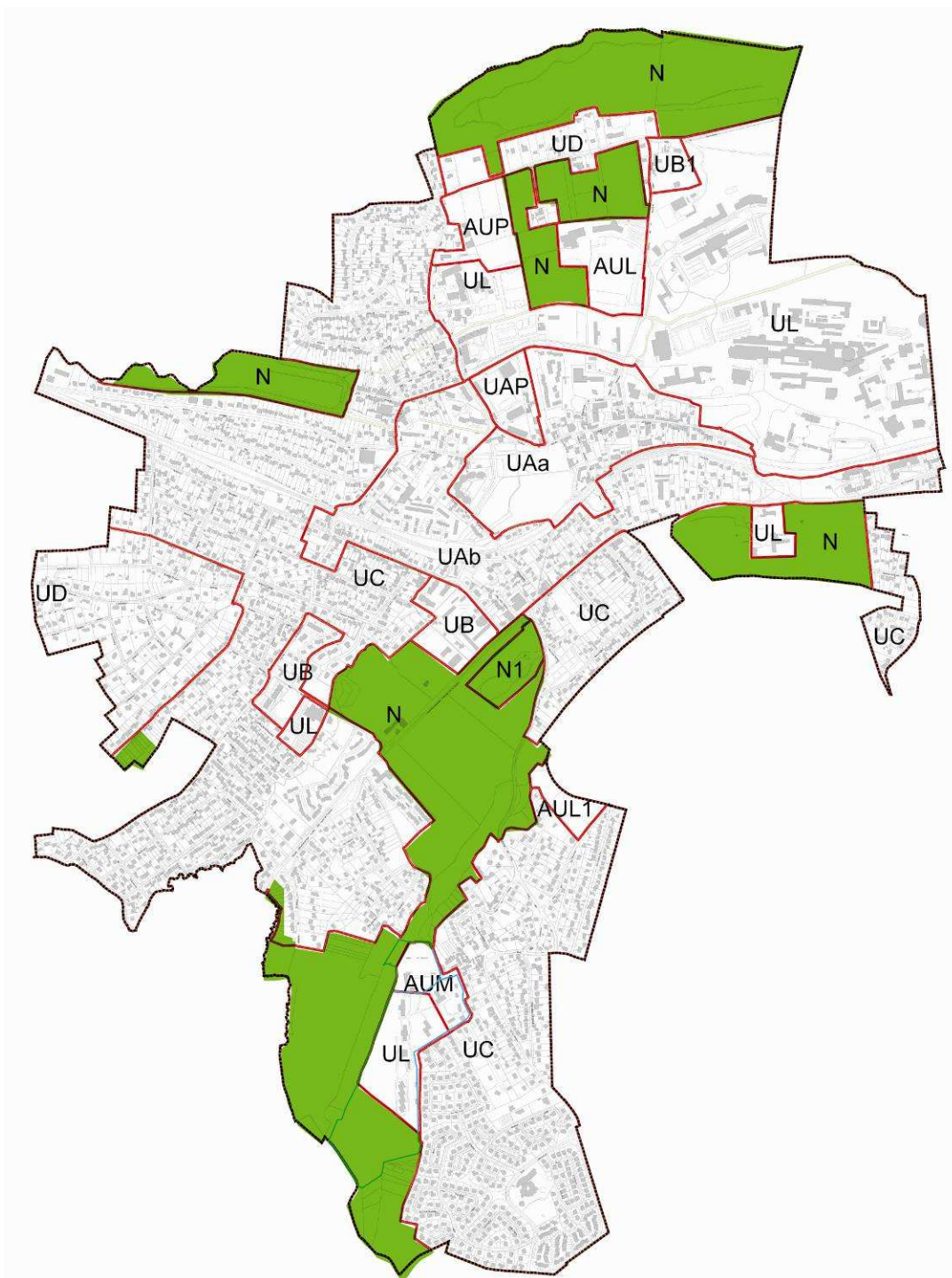
Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article AUM 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à **0.30**.

ZONE N



**Article N 1 :
Les occupations et utilisations du sol interdites**

Tous aménagements et constructions hors exceptions prévues à l'article N 2.

**Article N 2 :
Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des espaces naturels.
- Les aménagements des installations et bâtiments existants sans augmentation de surface.
- Les aménagements et extensions du cimetière en zone N1 dans la limite du C.O.S. affecté à cette zone.
- Les aménagements d'aires de stationnement correspondant aux besoins des zones N et N1.
- Dans la zone N1, les équipements d'intérêt collectif à usage d'antennes relais destinées à la téléphonie mobile.
- Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

**Article N 3 :
Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

**Article N 4 :
Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement de Bures-sur-Yvette est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

4.2.1 Eaux usées

Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Obligation de raccordement

Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Ce raccordement (y compris les branchements intérieurs) doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Les travaux de raccordement, y compris ceux concernant le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires.

Définition des eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques correspondent à une utilisation de l'eau autre que domestique au sens de la définition des eaux domestiques donnée précédemment.

Les eaux telluriques (eaux provenant de forages, eaux de drainage de la nappe phréatique, eaux de refroidissement...), les eaux de vidange des piscines ainsi que les eaux prélevées dans les rivières doivent faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) avant le raccordement au réseau d'évacuation public.

Conditions particulières de raccordement

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux, publics ou privés, au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les conditions techniques particulières d'établissement de ces branchements seront définies dans l'autorisation de déversement.

Des dispositifs de prétraitement devront être prévus en domaine privé, en amont de la boîte de branchement des eaux usées notamment :

- dans le cas des aires de lavage, un dispositif de débouage- déshuilage,
- dans le cas des activités de restauration (restaurants, cantine, activités de préparation de repas), un bac à graisse conformément à la réglementation.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

Conformément à la réglementation en vigueur du 3 janvier 1992, En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

4.2.2. Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

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

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

N.B. :

L'ensemble des mesures citées fait l'objet de contrôles de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

Se reporter au règlement d'assainissement de Bures-sur-Yvette conforme au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe n°5f du P.L.U.).

4.3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Toute construction ou extension de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions autorisées en zone N, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article N 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

**Article N 6 :
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à **12 mètres** au moins de l'axe des voies.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

**Article N 7 :
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La largeur des marges de reculement, séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à **8 mètres**.

Les équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

**Article N 8 :
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N 9 :
L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article N 10 :
La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article N 11 :
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Article N 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, ou de l'aménagement.

12-2 Normes techniques :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.
- dégagement 5,50 mètres

12.3 Eaux des parkings et voiries privées

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel.

Les surfaces des aires de stationnement et des voies de desserte et d'accès doivent être prioritairement traitées en espaces perméables. L'utilisation de minéraux sablés ou pavés est à privilégier par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article N 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage parsemé de rond sont régis par les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Protection des berges des rus et des rivières :

Le remblaiement des berges est interdit sur une profondeur de 10 mètres comptée à l'aplomb de la berge. La bande ainsi préservée ne doit être ni construite, ni imperméabilisée mais enherbée.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Coefficients d'occupation des sols

Secteur N1 : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.1

Autres secteurs : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.005

14.2 Exceptions

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux équipements à caractère technique de services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés – article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains indiqués aux documents graphiques par des cercles fins inscrits dans un quadrillage en traits fins sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 par l'article L. 311-2 du Code Forestier.

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

Les emplacements réservés

- a. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- b. Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- c. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Définitions

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public, existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est égale à 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte.

Bâtiments annexes (garage et dépendances)

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardins, chaufferies... à l'exclusion des locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou en limite de propriété ou contiguë à celle-ci, mais en ce cas, le volume, par définition, assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0.30, il pourra être construit : $1\ 000 \times 0.30 = 300$ m² de plancher SHON.

La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

Egout du toit

On mesure le point « égout du toit » comme le point le plus haut de la partie verticale de la façade considérée. Dans le cas où la façade concernée ne comporterait pas de toit, la mesure se prend au point le plus haut de ladite façade (haut de l'acrotère).

Emprise au sol

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du ou des bâtiments (hors corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0.60 m au-dessus du sol) et la surface de terrain de l'unité foncière. Les sous-sols dont émergence hors sol ne dépasse pas 0,60 mètre ne sont pas compris dans l'emprise au sol.

Espace planté

Espace occupé par des plantations à divers développements.

Faîtage

Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arrête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (l'acrotère).

Installation d'intérêt général

Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, etc.).

Les foyers-logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

Limite séparative

Une limite séparative est la limite qui sépare deux fonds voisins.

Limite séparative joignant l'alignement

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 mètres, qui joint la limite de fond de parcelle (ou un autre alignement) à l'alignement.

Marge de reculement / Retrait

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

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

Les ouvertures et les vues particulières devant respecter les règles de retrait minimal :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments ne constituant pas une vue pour lesquels les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et paliers des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Partie de construction

On définit par partie de construction toute partie de construction soit en décrochement d'au moins 80 cm par rapport à une autre partie de construction, soit formant un angle avec une autre partie de construction.

Pente de terrain

La pente du terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points. $Pente = (H-h) / D$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

D = distance horizontale entre le point haut et le point bas

Les terrains à forte pente faisant l'objet des conditions de protection définies à l'article 2 des différentes zones du règlement sont repérés sur le document graphique figurant en annexe du présent document.

Pignon

Partie supérieure d'un mur de bâtiment, dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts.

Pleine terre

Partie de terrain sans construction ni en élévation ni en sous-sol.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déductions. Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

PLAN DE LOCALISATION INDICATIVE DES TERRAINS A FORTE PENTE

