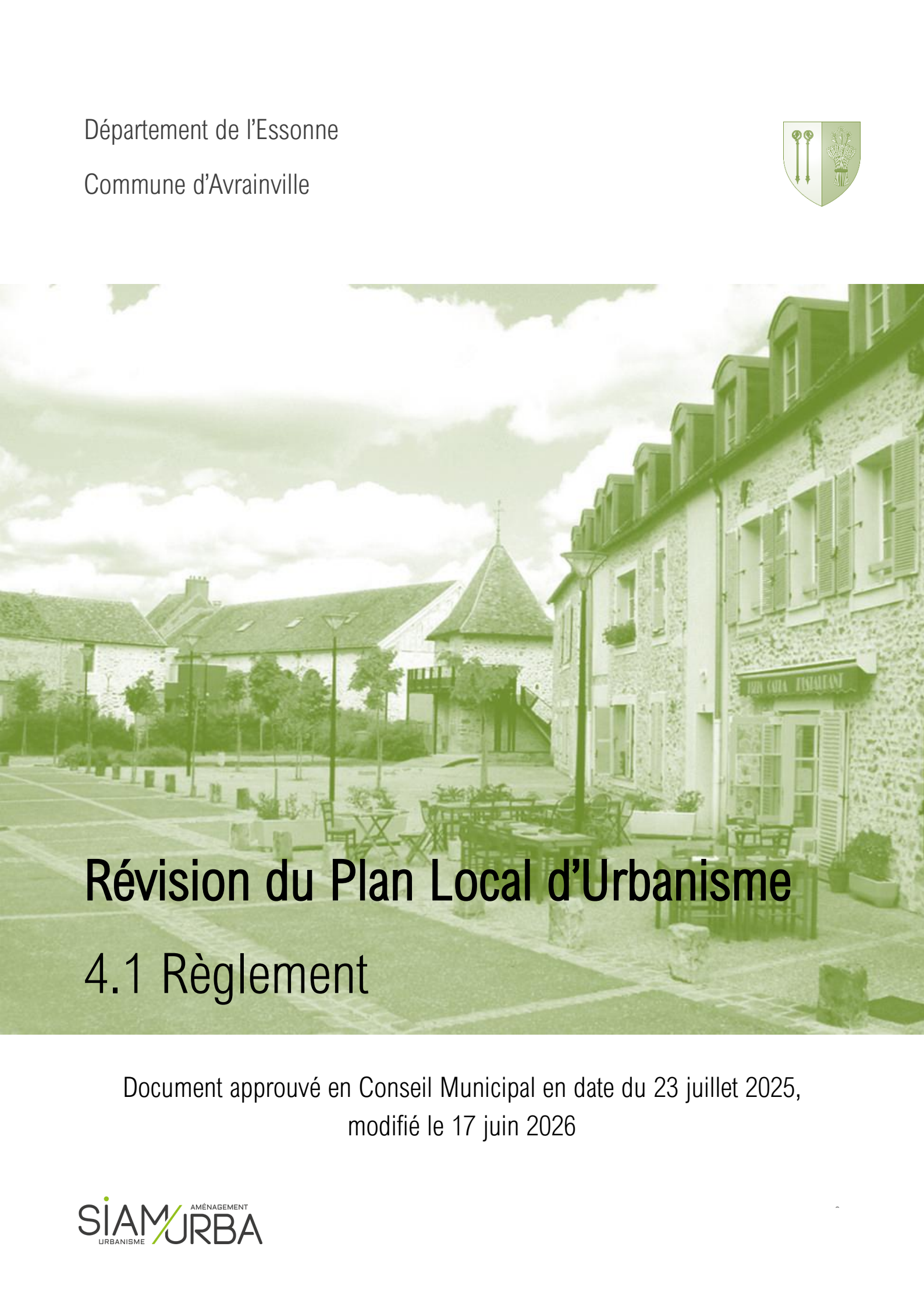


Département de l'Essonne

Commune d'Avrainville



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4.1 Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 23 juillet 2025,
modifié le 17 juin 2026





SOMMAIRE

Titre I. Introduction au règlement.....	4
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	8
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	33
Zone UA.....	34
I. Affectations des sols et destination des constructions	34
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	37
III. Desserte, équipements et réseaux	42
Zone UB.....	46
I. Affectations des sols et destination des constructions	47
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	49
III. Desserte, équipements et réseaux	55
Zone UI	58
I. Affectations des sols et destination des constructions	58
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	61
III. Desserte, équipements et réseaux	68
Zone UL.....	71
I. Affectations des sols et destination des constructions	71
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	73
III. Desserte, équipements et réseaux	77
Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	80
Zone 1AU.....	81
I. Affectations des sols et destination des constructions	81
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	83
III. Desserte, équipements et réseaux	92
Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles.....	95
Zone A.....	96
I. Affectations des sols et destination des constructions	96
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	99
III. Desserte, équipements et réseaux	100
Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles	102
Zone N	103
I. Affectations des sols et destination des constructions	103



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	105
III. Desserte, équipements et réseaux	107



Titre I. Introduction au règlement



Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire d'Avrainville.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

■ **LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U » :**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

■ **LES ZONES A URBANISER (AU) :**

Sont classés en zone AU les secteurs d'urbanisation future, insuffisamment équipés et nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble.

■ **LES ZONES AGRICOLES (A) :**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

■ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Article 3. Contenu du règlement

■ **LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :**

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)



- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 4. Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

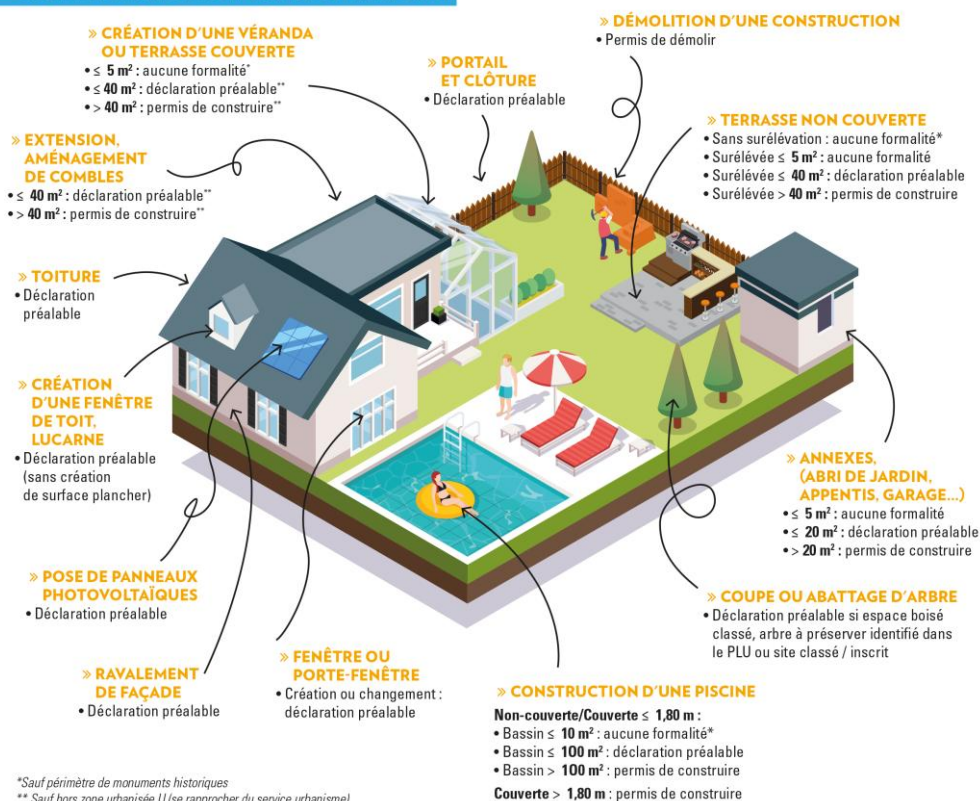
En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.



QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER ?





Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones

Article 1. Lexique

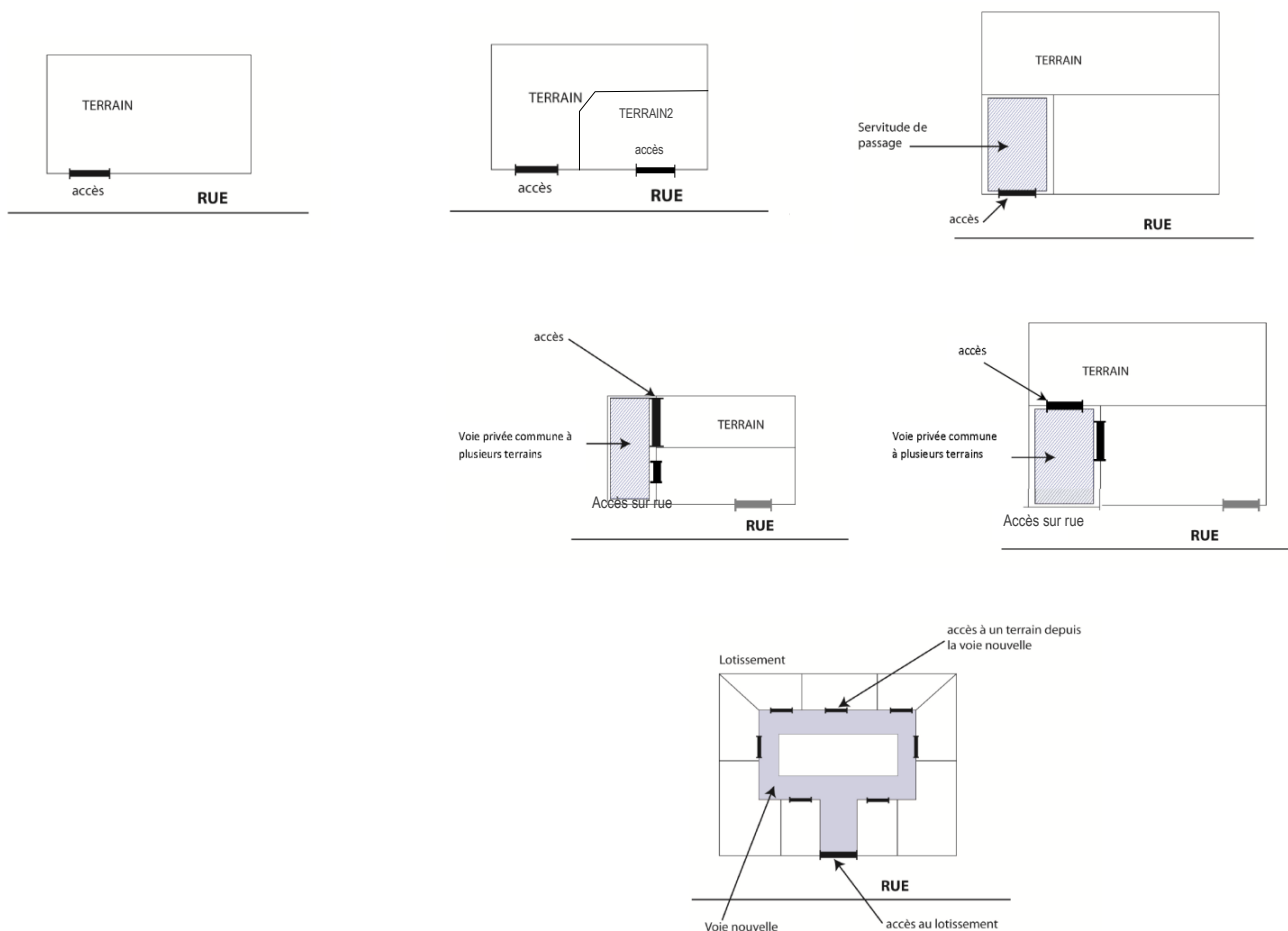
Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction.

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

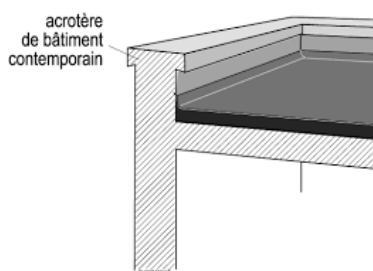
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la ou les parcelles sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte**.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de l'assiette foncière : **c'est l'accès**.

Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne.



Acrotère : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

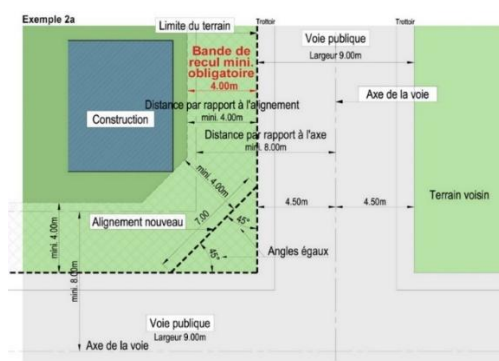


Affouillement de sol

L'affouillement correspond à l'excavation de sol ou au creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

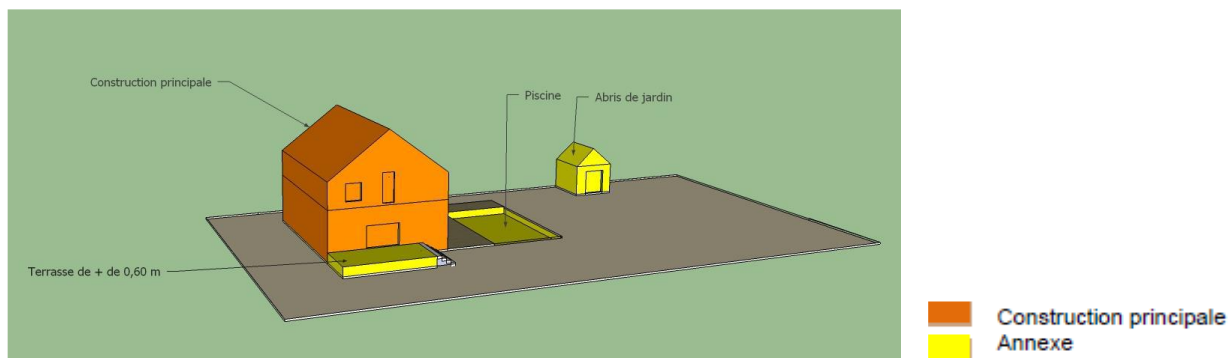
Alignement par rapport aux voies : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe (définition lexicale nationale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Local accessoire (définition lexicale nationale) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



Aire de retournement : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de **vue** (cf définition page 21). Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf catégories de destination (R.151-27 du CU) à une autre de ces destinations.

Châssis de toit : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chien assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Comble : Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.



Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- _ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- _ ou ouvrages et locaux techniques, liés au fonctionnement des réseaux,
- _ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Construction principale : Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses d'une hauteur de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel ou les piscines.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Dégagements :

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Déblai :

Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau...).

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

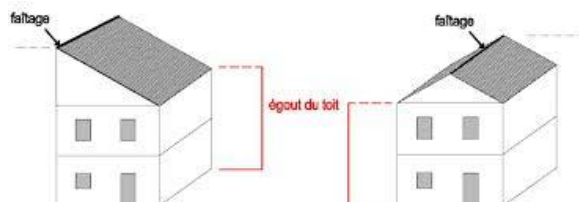
OU Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.



Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale de chaque zone.



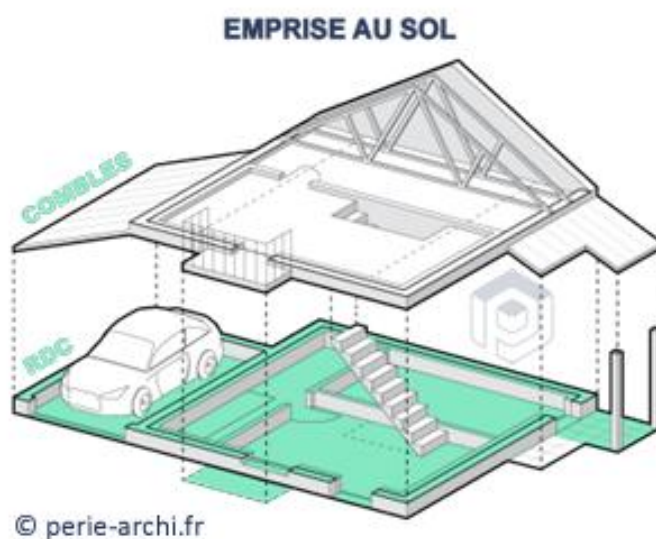
Emplacement Réservé (ER) :

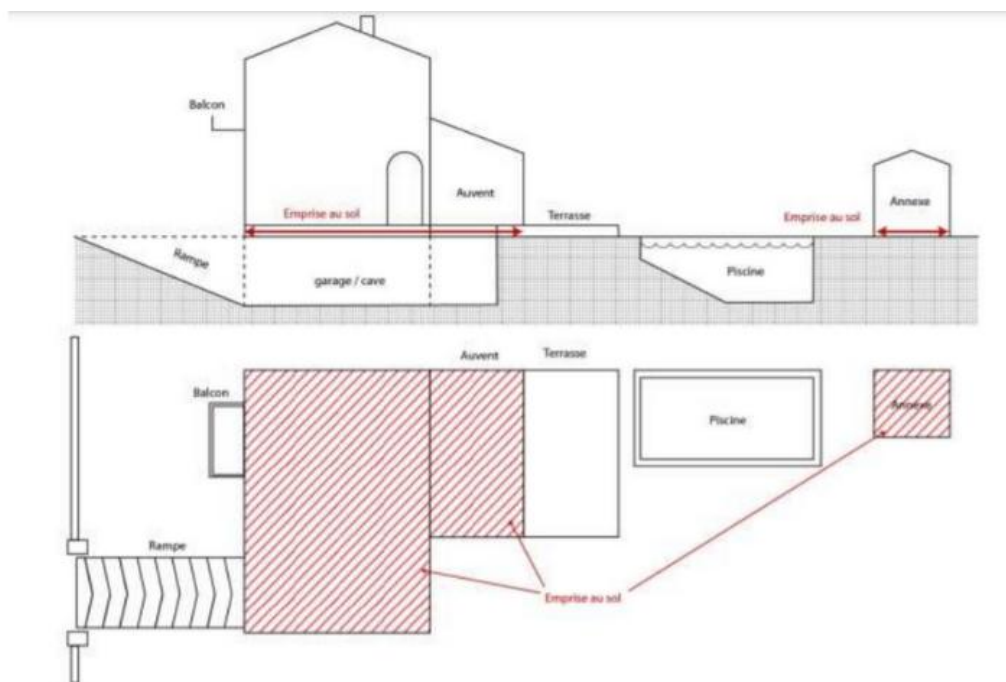
Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol (définition lexicale nationale) :

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

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.





Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

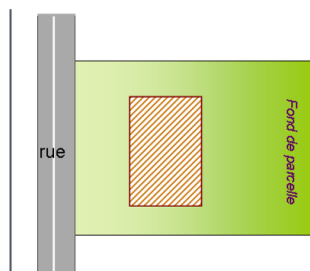
Espace Boisé Classé (E.B.C.) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Espaces végétalisés : espaces verts de pleine terre.

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

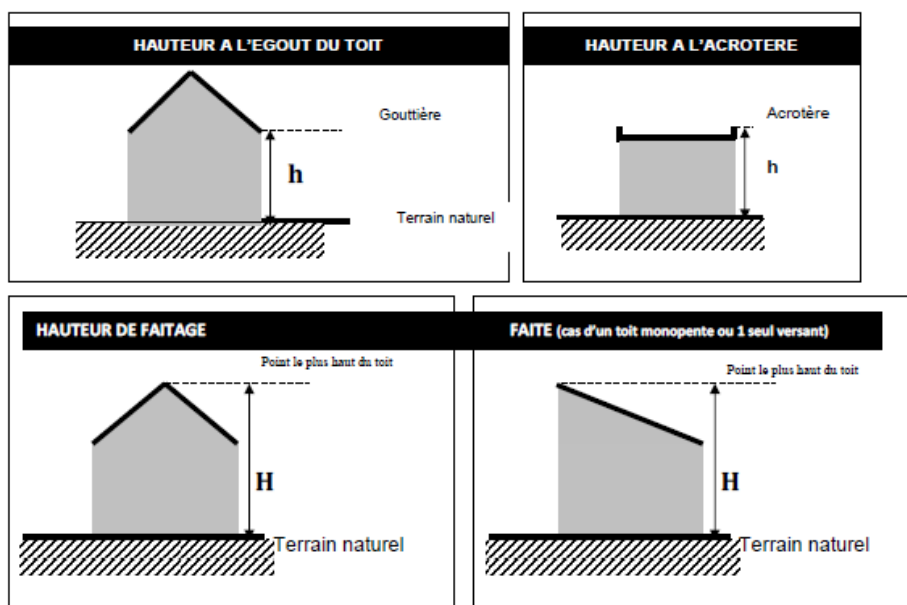
Façade (définition lexicale nationale) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Gabarit (définition lexicale nationale) : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur (définition lexicale nationale) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



CAS D'UN TERRAIN EN PENTE

Dans le cas d'un terrain en pente,

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous point de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

- la hauteur au faîtiage sera mesurée à l'aplomb du point de faîtiage par rapport au terrain naturel avant travaux

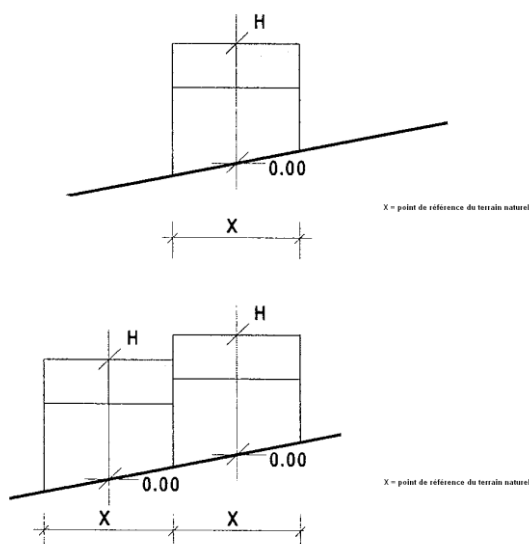




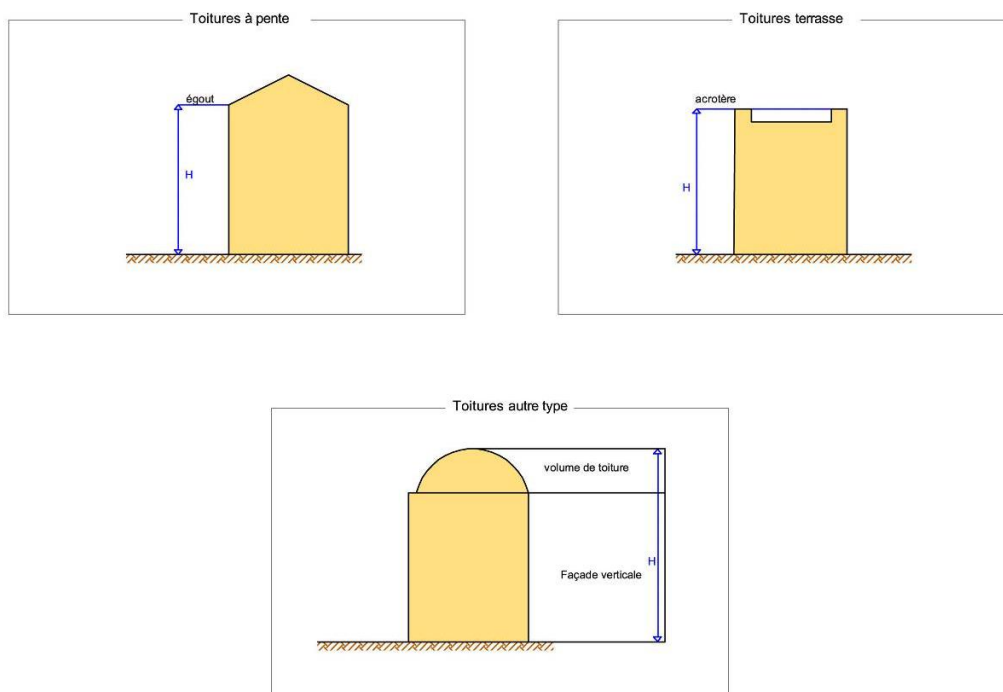
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

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



La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

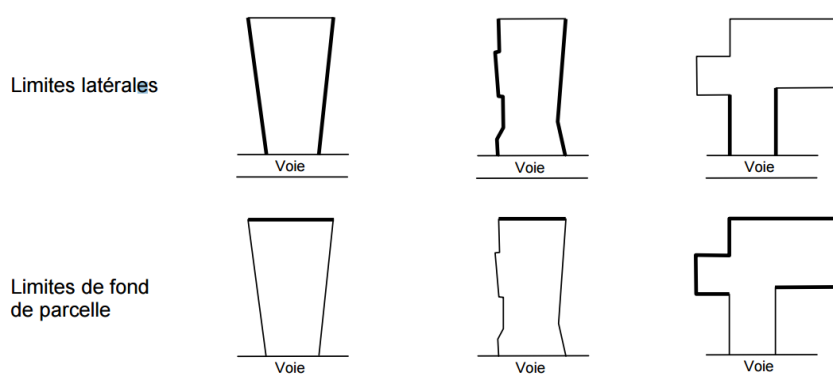




Installations classées pour l'environnement : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

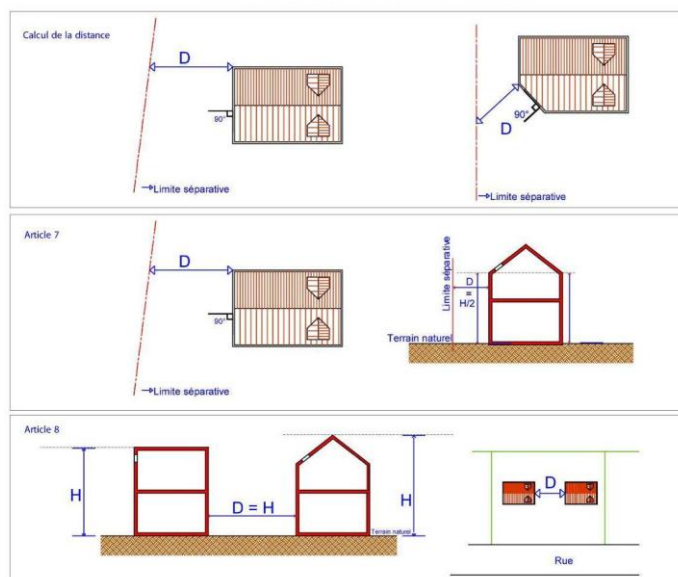
Limites séparatives (définition lexique national) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de recul ou de retrait : Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction.

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul





Marquise : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

Ouverture : Toute **baie** (cf définition page 11), orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit : Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 260 centimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 190 centimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur

Places commandées : Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Places de jour : Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :



Pleine terre (définition fournie par le SDRIF-E)

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (à l'exception des ouvrages d'infrastructure enterrés nécessaires au fonctionnement urbain : métro ou RER, autres réseaux et canalisations), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal.

Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, contribuent au maintien des continuités écologiques et à la constitution d'une trame brune.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Réhabilitation/rénovation

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Pan d'une toiture ; Surface plane formée par un versant de toiture.

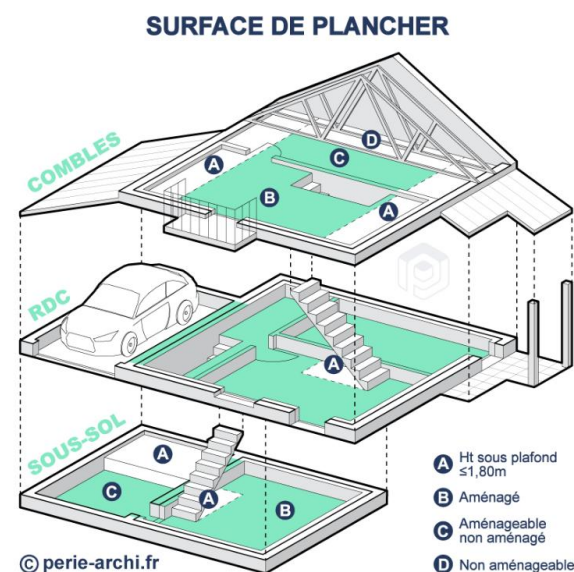
Remblai :

Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

Surface habitable : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.



Surface de plancher : La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.





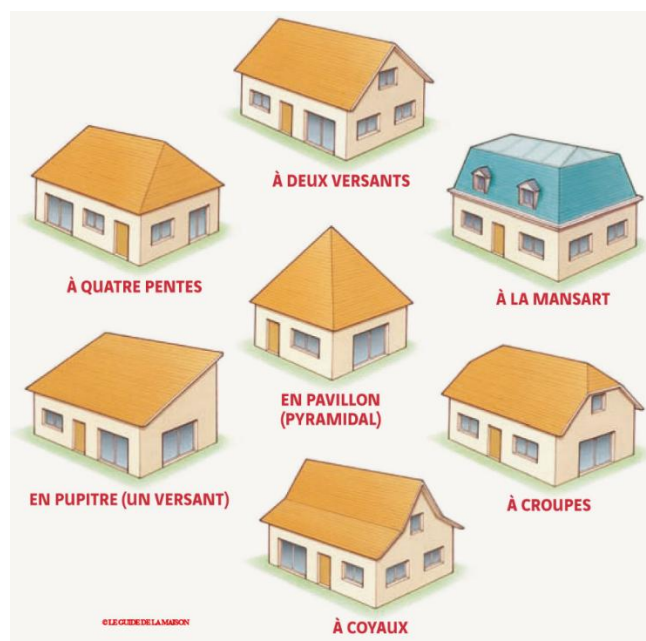
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures





Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

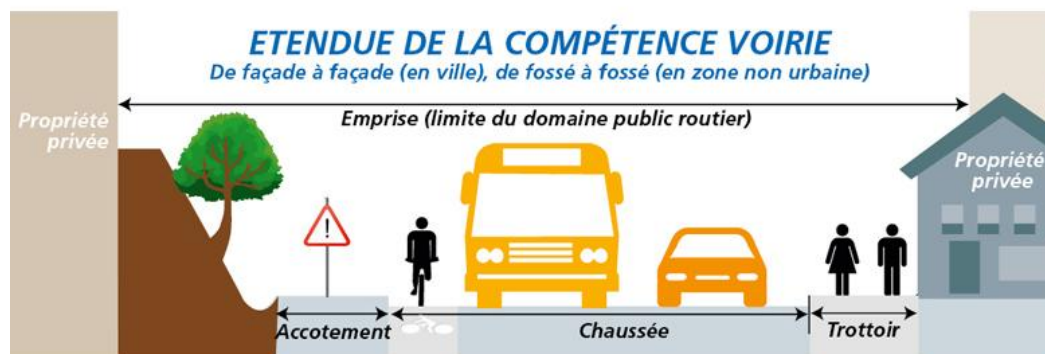
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements 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 portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m² ;
- 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 d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- 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.

Voies ou emprises publiques (définition lexicale nationale) : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie : Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Zone non aedificandi : Une servitude non aedificandi (article 689 du Code civil) est une contrainte imposée au propriétaire d'un terrain et qui proscriit toute construction sur une partie dudit terrain. La servitude non aedificandi peut avoir été imposée par une entité publique (il peut s'agir d'un plan d'urbanisme, par exemple) mais aussi par un propriétaire privé.



Article 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 3. Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Trame emplacement réservé :



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLU, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.



Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 5. Zones humides, mares et cours d'eau

Pour chacune des trois thématiques, figure dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit », les cartes et plans permettant de localiser les éléments présentés.

Zones humides :

Dans les zones humides avérées des SAGE Orge-Yvette et de Nappe de Beauce, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :



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

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique pour toutes les zones humides autres que celles avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

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

Cependant, il convient de rappeler que si des travaux sont prévus dans une zone humide potentielle, un diagnostic est à réaliser. En cas de confirmation de zone humide à l'issue des inventaires, les mêmes règles que pour les zones humides avérées, à savoir une protection totale, seront retenues.

Mares :

Il s'agit d'éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, sauf pour aménagements de restauration et de valorisation, il est interdit de combler, de drainer, de planter avec des espèces invasives ou non locales ... les mares et/ou plans d'eau.

Préconisations liées aux aménagements le long des cours d'eau :

La préservation des abords de cours d'eau permet de répondre à plusieurs enjeux. D'une part, cela permet l'accès aux rives par les agents habilités du gestionnaire pour permettre le bon entretien de la rivière et de ses abords, d'autre part, la préservation des abords de cours d'eau représente également un enjeu de préservation pour la biodiversité ainsi que pour la prévention des risques d'inondations.



Pour favoriser la bonne atteinte de ces objectifs, une zone non aedificandi de minimum 5 mètres est à respecter depuis le bord de chaque berge de cours d'eau, sur lesquelles toutes nouvelles constructions, y compris les extensions, - bâti et clôtures- sont interdites.

Article 6. Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

La commune de Avrainville est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le BRGM identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas.

Les caves sont fortement déconseillées du fait du sous-sol qui les rend inondables. Toute constructions de caves sera sous la responsabilité du pétitionnaire. De plus, concernant les zones urbaines, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 fait référence à la prévention de ce risque et impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte.

La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit ». Dans ces secteurs, il convient de se référer également aux recommandations de la notice technique figurant dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit ».



Article 7. Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêté du 23 juillet 2013, le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures sont définis en fonction de niveaux sonores de référence.

Sur la commune, sont applicables /es dispositions des arrêtés préfectoraux :

- N°109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN 20 dans sa totalité en catégorie 2 ;
- N°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 19, la RD 193, RD 449 ;

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée. En outre, conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, il convient de reporter en annexe du PLU et sur un document graphique (différent du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique), le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée.

Article 8. Règles nationales applicables en matière de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article 9. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme. Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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



Article 10. Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

La carte des zones potentiellement concernées figure dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit ».

Article 11. Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

ARTICLE 12 - Sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural protéger pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les éléments identifiés figurent dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit ».



Article 13. Démolitions, clôtures

Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sur le territoire communal d'Avrainville, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 14. Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 15. Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.



Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- Liaison 400 kV n° 3 CIROLLIERS – VILLEJUST *
- Liaison 90 kV n° 1 JUINE - LOGES (LES)
- Liaison 90 kV n° 2 JUINE - LOGES (LES)
- Liaison 90 kV n° 3 JUINE - LOGES (LES)

*Réseau stratégique :

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable. Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRIEE :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html>

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement n°3 réservé à l'aménagement d'une piste cyclable entre le bourg d'Avrainville et Boissy-sous-Saint-Yon d'une part et Guibeville d'autre part, le long de la RD 26. Les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages



électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

Figurent dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit » :

- **une carte permettant de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques,**
- **la fiche intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »,**
- **une note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.**

Article 16. Plantations d'espèces végétales non allergisantes

Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de constructions peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes.

L'ARS rappelle que les émissions de pollens sont des facteurs d'aggravation de certaines pathologies (asthme, maladies cardiovasculaires et pulmonaires).

Aussi, il est recommandé de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. A cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) est **dans la pièce 4.2 du PLU, intitulée « Documents annexés au règlement écrit ».**

Par ailleurs, l'ARS alerte sur la présence d'ambrosie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91- 2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoïse, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide.



PLU 2008	PLU 2025
UG	UA : Coeur du village, avec tissu bâti ancien.
UG*	UA* : Corps de ferme au coeur du village à préserver.
UHa, b & c UR b UH* UR a	UB : Cette zone correspond aux formes contemporaines des extensions de la commune. UBa : Tissu pavillonnaire, aux caractéristiques urbaines relativement denses. UBb : Tissu pavillonnaire peu dense. UBc : Cette zone mixte est située dans le prolongement de la zone agglomérée Arpajon / Egly. UBd : Zone de grandes parcelles bâties au coeur du village.
UI Uia Uib	UI : Zone à vocation économique. Uia : Zone économique destinée à permettre l'évolution des locaux existants. Uib : Secteur économique de la Voie Creuse, au nord de la commune à proximité de la RN20 et de la RD19.
UL	UL : Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt général
AUH a,b & c AUI, a & *	1AUa : Zone d'urbanisation future à dominante résidentielle et/ou équipements (avant 2030) 1AUb : Zone d'urbanisation future à dominante résidentielle et/ou équipements (après 2030) 1AUI : Zone d'urbanisation future à dominante économique (secteur des Marsandes) 1AUIb : Zone d'urbanisation future à dominante économique et équipements (secteur de la Voie Creuse)
A	A : Zone à vocation agricole
A*	A* : Zone à vocation agricole non constructible
N	N : Zone naturelle à protéger.
Na	Na : : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines



Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien d'Avrainville, regroupé dans la partie agglomérée centrale de la commune, en centre bourg et autour des fermes.

Un sous-secteur UA* correspond aux anciennes fermes d'Avrainville, regroupées dans la partie agglomérée centrale de la commune, en centre bourg.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UA1. Destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA	UA*
Habitat	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●	●
	Restauration	●	●
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●	●
	Cinéma	●	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement	✓	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✗



	Salles d'art et de spectacles	●	●
	Équipements sportifs	●	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	●	●
	Centre de congrès et d'exposition	●	✗

Sont de plus interdits :

- **En UA***, **toute construction nouvelle**, hormis les annexes et les extensions limitées des bâtiments existants.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements qui ne sont pas nécessaires pour des raisons de sécurité ou de contraintes et de servitudes particulières.

UA2. Les autorisations sous conditions particulières

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

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

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

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.



Article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En UA :

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la surface de plancher initiales.
- Les constructions à vocation commerciales si leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et si elles respectent l'ensemble des articles de cette zone ;
- Le changement de destination des locaux à usage d'habitation sous réserve de privilégier les activités à usage de commerce, et d'artisanat ou bureaux compatibles avec l'environnement urbain.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).

En UA* :

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes et que l'aspect extérieur des bâtiments doit être conservé et les cours intérieures des fermes soient inconstructibles :

- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de **20 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, avec un maximum de 50 m²**. Par ailleurs, ces agrandissements, réalisés dans la continuité immédiate des bâtiments existants, ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Le changement d'affectation des locaux existants sous réserve qu'il respecte les règles et les normes de salubrité et d'hygiène nécessaires au nouvel usage qu'il en sera fait, ou, qu'il ait pour but d'en améliorer la salubrité et l'hygiène.
- L'aménagement, la reconversion des bâtiments, des locaux et des corps de fermes existants à la date d'approbation du PLU dans la limite des volumes existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve du respect de l'aspect extérieur d'origine. Des percements peuvent toutefois être réalisés (en toiture ou en façade).
- Les garages ou les abris de véhicules s'ils sont liés aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU.



UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UA4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En UA, l'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

En UA*, l'article est sans objet pour les nouvelles constructions puisqu'elles sont interdites. Par contre, les extensions sont limitées à 15% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Ne sont pas compris dans ces 15 % :

- les annexes de moins 20 m² et de moins de 2,50 m à l'égout du toit
- les abris de jardins

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

En UA, la hauteur des constructions ne pourra excéder **7 m à l'égout du toit**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.

En UA*, la hauteur maximale est limitée à celles des bâtiments existants. La hauteur maximale des extensions ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En UA, les constructions nouvelles et les extensions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement, sauf mention contraire indiquées aux documents graphiques.

Le long du Chemin de la Forêt et du chemin rural des Cheminets, sur les parcelles mentionnées au règlement graphique, les constructions nouvelles, les extensions (hors vérandas), et les garages devront être réalisés à l'alignement de la voie afin de respecter le caractère du paysage urbain dans ce secteur.



En UA*, les implantations seront conformes à l'existant et les extensions autorisées seront implantées dans la continuité des constructions existantes, par rapport aux voies.

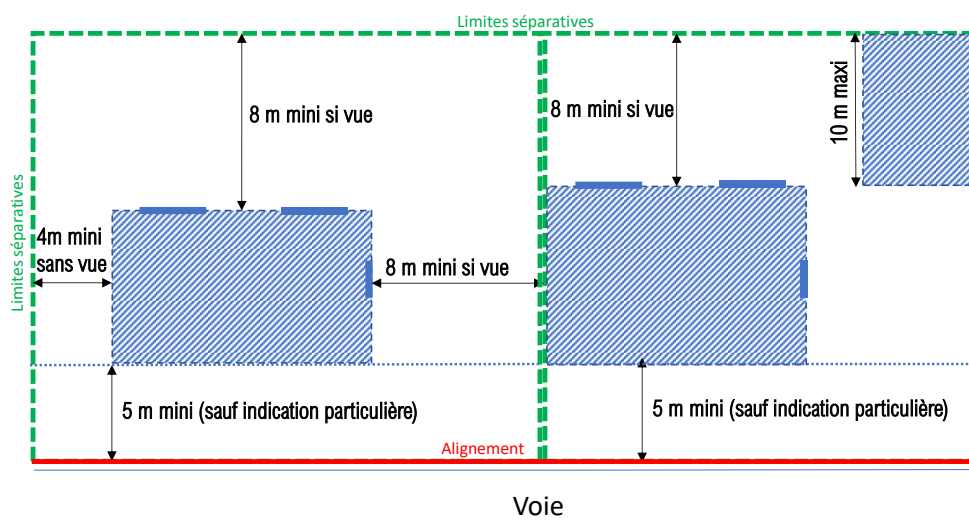
■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

En UA, les constructions principales peuvent être implantées **en limite séparative**.

Dans tous les cas, la construction autorisée en limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

En UA*, les implantations seront conformes à l'existant et les extensions autorisées seront implantées dans la continuité des constructions existantes, par rapport aux limites séparatives.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

En UA, la distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

En UA*, l'article est sans objet pour les nouvelles constructions puisqu'elles sont interdites. Par contre, pour les extensions, les distances entre deux constructions doivent respecter les dispositions du présent article.



UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales énoncées ci-dessous :

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Les alignements homogènes caractérisant fortement les espaces urbains existants, doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons ouverts des constructions, soit par des murs de clôture construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas apparaître en façade sur rue.
- Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères. Les murs de clôture auront 1,20 m minimum de hauteur et seront réalisés dans des matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- Les volumes contemporains reprendront dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, si possible, l'expression et les proportions des volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc...)
- Les ouvrages techniques de climatisation et de chauffage urbain seront obligatoirement réalisés au plus près du sol, afin de limiter les nuisances diverses de ces installations sur le voisinage.

TOITURES

- Les superstructures devront être à pans obliques et respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement.
- Les pentes de toit des constructions traditionnelles seront comprises entre 38° et 45°, sauf pour les abris de jardin et les vérandas.
- Le débord de la couverture à l'égout du toit n'excèdera pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.

OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir rectangulaires, disposées verticalement. Par ailleurs, sur le bâti existant ou ancien, elles seront de taille modeste, respectant le caractère des lieux.
- Les écharpes aux volets sont proscrites.
- Toutes les menuiseries, y compris les volets, seront peintes.
- Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied droit n'excédant pas 25 cm en maçonnerie).



MATERIAUX

- Pour les façades d'aspect pierre, un rejointoiement d'aspect « chaux » ou similaire au nu des pierres avec joints largement beurrés est exigé dans la mesure du possible.
 - Les enduits de type tyrolien sont interdits, et seuls des enduits présentant un aspect « gratté ou lissé », sont admis.
 - La couverture sera réalisée en matériaux présentant un aspect « petites tuiles traditionnelles », 70/m² dans les tons terre cuite, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse vieillie. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Pour assurer une harmonie architecturale, les extensions ou surélévations de constructions existantes réalisées après 1950 et ne respectant pas ces matériaux et aspects, pourront être réalisées dans les mêmes conditions que la construction initiale.
- Pour les habitations anciennes, traditionnelles et maisons de bourg, dont les pentes de toitures sont inférieures à 25°, une couverture en tuiles plates (10 à 14/m² présentant un aspect de 22 m²), pourra être autorisée afin d'assurer une bonne étanchéité.
 - Les menuiseries seront réalisées en matériaux d'aspect bois sur le bâti existant ou ancien.
 - Les abris de jardins au sens du présent règlement seront en matériaux d'aspect « bois ».

CLOTURES

- En UA* (chemin de la Forêt et rue des Piffrets) : Les clôtures sont interdites sauf en limites de zone et en limites de voie.

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

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

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de promouvoir une démarche environnementale à l'échelle du territoire communal, sont préconisées pour les opérations de moins de 10 logements et attendues pour les opérations de plus de 10 logements, les actions suivantes à :

Energie :

- Réaliser des constructions aux performances énergétiques élevées, afin de maîtriser les consommations (tendre vers la passivité énergétique des bâtiments, orientation bioclimatique des bâtiments...) ;
- Limiter les consommations énergétiques (en intervenant sur les types d'éclairages notamment) ;
- Recourir, autant que possible, aux énergies renouvelables ;

Construction :

Mettre en place une politique en faveur de l'économie circulaire, pour inciter aux économies de ressources : favoriser le réemploi des matériaux dans les secteurs de la construction et des travaux publics par exemple ;

Gestion hydraulique :

- S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau (utilisation eau de pluie pour arrosage et pour sanitaires notamment) ;
- Créer, maintenir et entretenir des dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.), afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales ;



- Imposer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;

Déplacements & mobilités :

Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun, de promotion des modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques, aménagement de liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, aménagement de parkings pour cycles, etc).

Assainissement & déchets

- Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.

UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

En UA, les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres, choisis de préférence parmi les espèces locales.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Au moins 60% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction.

Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en espaces verts.

En UA*, les surfaces libres devront respecter les dispositions suivantes :

- chemin de la Forêt et rue Grande : les surfaces libres devront représenter 60 % de l'unité foncière. Cette surface peut comporter les places de stationnement obligatoires si elles sont découvertes.
- rue des Piffrets : les surfaces libres devront représenter 56% de l'unité foncière. Cette surface peut comporter les places de stationnement obligatoires si elles sont découvertes.

UA7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques, dans les parcelles privées. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.



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

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

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

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Activités artisanales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

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

III. Desserte, équipements et réseaux

UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UA9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, annexé au PLU.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.



- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.
- Toute demande de dérogation au principe de zéro rejet devra faire l'objet, en amont, d'un accord technique de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable annexé au PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Gestion des eaux pluviales des places de stationnement :

- Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.
- Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieures ou égales à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Piscine :

- Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront, après déchloration préalable, être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement) sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques ».



- Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection, ainsi que les eaux de ruissellement des margelles et de la bêche de la piscine ne devront pas être rejetées vers le milieu naturel par infiltration ou raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...) ET DECHETS

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 publique/privée.

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

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.



Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB correspondent aux extensions plus ou moins récentes du centre-bourg. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, artisanat, etc.).

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.).

Elles sont réparties en 4 zones distinctes selon leurs caractéristiques urbaines.

- *Un sous-secteur UB a : Définition de règles pour petits et moyens terrains*
- *Un sous-secteur UB b : Définition de règles pour grands et très grands terrains*
- *Un sous-secteur UB c : Cette zone mixte est située dans le prolongement de la zone agglomérée de l'ensemble Arpajon / Egly au Nord du territoire communal*
- *Un sous-secteur UB d : Cette zone correspond aux grandes parcelles situées au cœur du village*



I. Affectations des sols et destination des constructions

UB1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UBa	UBb	UBc	UBd
Habitat	Logement	✓	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	●	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●	●	●	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement	✗	✗	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗
	Bureau	●	●	●	●
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗



Sont interdits :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements qui ne sont pas nécessaires pour des raisons de sécurité ou de contraintes et de servitudes particulières.

UB2. Les autorisations sous conditions particulières

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la surface de plancher initiales.



- Le changement de destination des locaux à usage d'habitation sous réserve de privilégier les activités à usage de commerce, et d'artisanat ou bureaux compatibles avec l'environnement urbain.
- Les activités de bureaux ou services sous réserve d'être intégrées au logement.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- **En UBc**, les constructions à vocation commerciales si leur surface de plancher n'excède pas 500 m² et si elles respectent l'ensemble des articles de cette zone.

UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UB4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- **en UBa** : 22% de l'unité foncière
- **en UBb** : 17% de l'unité foncière
- **en UBc** : 30% de l'unité foncière
- **en UBd** : 15% de l'unité foncière

4.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de toitures à pentes, la hauteur des constructions ne pourra excéder **5 m à l'égout du toit**.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur des constructions ne pourra excéder **6,30 m à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En UBa, les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),

En UBb et UBd, les constructions sont implantées à **au moins 10 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),

En UBc, les constructions sont implantées à **l'alignement** ou à **au moins 1 mètre de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En UBa, UBb et UBc : Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative**.

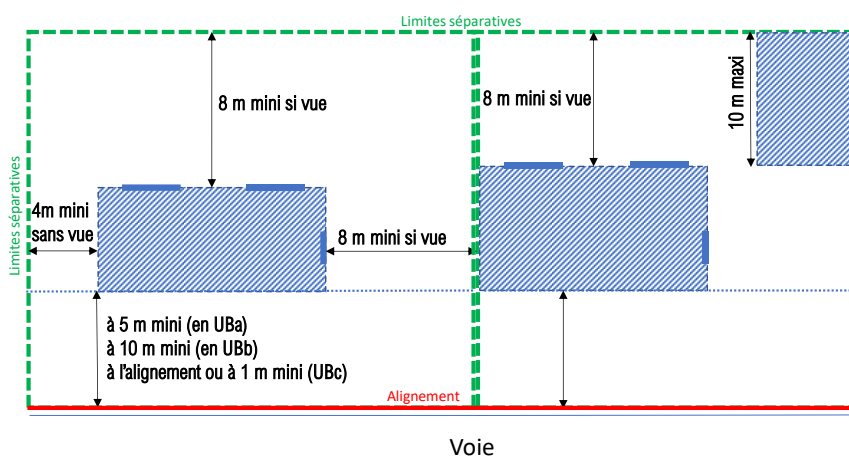
Dans tous les cas, la construction autorisée en limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur. **En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.

La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les bâtiments annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

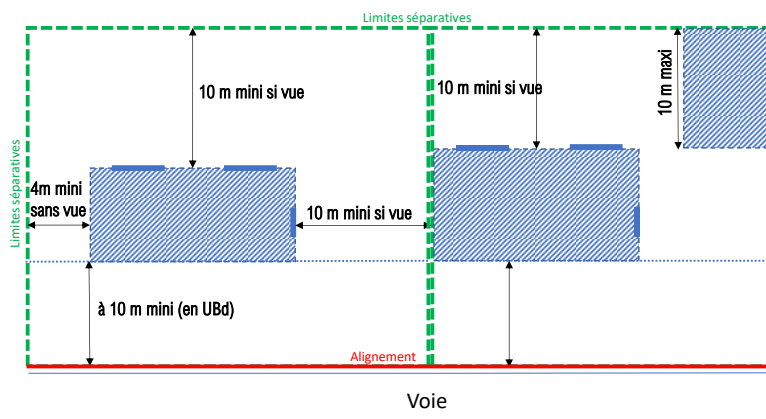


En UBd : Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative**.

Dans tous les cas, la construction autorisée en limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur. **En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 10 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.



■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

UB5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales. Les constructions et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

D'une manière générale, toutes les façades des bâtiments doivent être traitées, de façon à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Ces décrochés peuvent présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.



Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire. Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.

Les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

VOLUMES ET FACADES

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la zone.

TOITURES

Elles devront être à pans obliques et respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement.

Les pentes de toit des constructions traditionnelles seront comprises entre 38° et 45°, sauf pour les abris de jardin et les vérandas.

CLOTURES

Clôtures sur rues :

Les clôtures devront être homogènes pour chaque projet, afin d'obtenir une cohérence visuelle et esthétique de l'ensemble.

La continuité urbaine sera assurée soit par :

- un mur d'appui surmonté d'un grillage dont la hauteur cumulée ne pourra dépasser 1,8 m. La hauteur du mur d'appui sera comprise entre 0,5 et 0,9 m. Il sera en pierre, en brique naturelle ou peinte, ou encore en enduit lissé de couleur claire. Le grillage doit être de couleur foncé.
- un grillage doublé d'une haie vive, d'essences locales, tous deux d'une hauteur de 1,8m maximum.

Matériaux interdits :

- *L'usage de l'enduit ciment en parement de mur comme en jointoiement ou rejointoiement des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre.*
- *Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites.*



- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés.*

Matériaux déconseillés :

- *Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses PVC.*

Les haies monospécifiques et haies taillées de cupressus et thuyas sont interdites.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures, qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, seront constituées de murs pleins, de palissades ou de grillage doublé d'une haie vive, d'essences locales.

Les haies monospécifiques et haies taillées de cupressus et thuyas sont interdites.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de promouvoir une démarche environnementale à l'échelle du territoire communal, sont préconisées pour les opérations de moins de 10 logements et attendues pour les opérations de plus de 10 logements, les actions suivantes à :

Energie :

- Réaliser des constructions aux performances énergétiques élevées, afin de maîtriser les consommations (tendre vers la passivité énergétique des bâtiments, orientation bioclimatique des bâtiments...) ;
- Limiter les consommations énergétiques (en intervenant sur les types d'éclairages notamment) ;
- Recourir, autant que possible, aux énergies renouvelables ;

Construction :

Mettre en place une politique en faveur de l'économie circulaire, pour inciter aux économies de ressources : favoriser le réemploi des matériaux dans les secteurs de la construction et des travaux publics par exemple ;

Gestion hydraulique :

- S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau (utilisation eau de pluie pour arrosage et pour sanitaires notamment) ;
- Créer, maintenir et entretenir des dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.), afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales ;
- Imposer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;

Déplacements & mobilités :

Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun, de promotion des modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques, aménagement de liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, aménagement de parkings pour cycles, etc).

Assainissement & déchets

- Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.



UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité. Ils offrent un refuge pour la faune et tissent entre eux des corridors écologiques. Véritable îlot de fraîcheur, ils participent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Une attention particulière sera donc à apporter à ces espaces.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité des zones.

En UBa : Au moins 50% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

En UBb et UBd : Au moins 60% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

En UBc : Au moins 45% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

UB7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques, dans les parcelles privatives, sauf pour les places aménagées de manière longitudinale le long des voies destinées aux visiteurs. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public.

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

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

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

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Logement : 2 places minimum par logement
- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.



Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

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

III. Desserte, équipements et réseaux

UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.



De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UB9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, annexé au PLU.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Toute demande de dérogation au principe de zéro rejet devra faire l'objet, en amont, d'un accord technique de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable annexé au PLU.



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

Gestion des eaux pluviales des places de stationnement :

Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.

Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieures ou égales à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Piscine :

- Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront, après déchloration préalable, être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement) sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques ».
- Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection, ainsi que les eaux de ruissellement des margelles et de la bâche de la piscine ne devront pas être rejetées vers le milieu naturel par infiltration ou raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...) ET DECHETS

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 publique/privée.

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

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.



Zone UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux.

La zone Ula est destinée à permettre l'évolution des locaux existants.

La zone UIb correspond au secteur de la Voie Creuse, au nord de la commune à proximité de la RN20 et de la RD19.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UI1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UI	Ula	UIb
Habitat	Logement	✗	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	●
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓	●	●
	Restauration	✓	●	●
	Commerce de gros	✓	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	●	●
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✗	●
	Cinéma	✓	✗	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●	✗	●
	Établissements d'enseignement	✗	✗	✗



	Établissements de santé et d'action sociale	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	×	×
	Entrepôt	●	●	●
	Bureau	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, **sauf** ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers, mais également (en UI) ceux nécessaires aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

UI2. Les autorisations sous conditions particulières

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Uniquement pour la zone Ui :

Pour les lignes électriques HTB, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

Dans les zones Ui, Uia et Uib :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la SDP.

Plus particulièrement dans la zone Ui :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans la ZAE des Marsandes, les constructions d'activités de logistique, rattachée à la destination d'entrepôt, sous réserve de ne pas dégrader le fonctionnement actuel de la zone, son trafic et son accessibilité.
- Pour les lignes électriques HTB, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Plus particulièrement dans la zone Uia :

Les annexes et les extensions des locaux existants, quel qu'en soit l'usage, à hauteur de 20 % (tout bâtiment autorisé confondu) de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

Plus particulièrement dans la zone Uib :

Le changement d'affectation et la réutilisation des locaux existants à la date d'approbation du PLU, s'ils respectent les SDP existantes et contribuent à une valorisation de l'aspect extérieur du bâtiment et de son insertion dans l'environnement

UI3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UI4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *Les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

- **en UI, Uia et Uib** : la hauteur des constructions ne pourra excéder **11 m à l'acrotère**.

En Ui, Pour les ouvrages de transport d'électricité haute tension ou très haute tension présents sur la zone 1AU_i, la hauteur n'est pas réglementée. Cela concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Par ailleurs, les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions nouvelles, les annexes et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement de la voirie.

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant qui ne respecterait pas ce retrait minimal de 10 m depuis l'alignement de la voirie.

Le long de la RN20, les constructions et extensions devront être réalisées au-delà de la marge de recul indiquée aux documents graphiques.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans la zone Ui et Uib :

Les constructions nouvelles, y compris les extensions et les annexes, pourront être implantées :



- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Dans la zone Uia :

Les annexes et les extensions autorisées devront être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

UI5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les constructions et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

D'une manière générale, toutes les façades des bâtiments doivent être traitées, de façon à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués.

Ces décrochés peuvent présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.



Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune.

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Les couleurs sont choisies parmi une palette de référence.

Les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

VOLUMES ET FACADES

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la zone.

Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.

TOITURES

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères.

Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

Sur toutes les constructions, un minimum d'un tiers de la surface de la toiture doit être végétalisée.



CLOTURES

Clôtures sur rues :

Les clôtures en contact avec les emprises publiques sont d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur.

Elles sont constituées d'une :

- Clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigide d'une hauteur de 2 m.
- Accompagnée d'une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus, sur une bande d'une épaisseur de 2 m minimum.

Clôtures en limites séparatives :

Sur chaque parcelle, les limites séparatives sont plantées d'une haie mellifère, réalisée selon un cadre d'aménagement paysager d'ensemble. Sur cette limite est implantée une haie vive d'essences locales, mellifères d'une épaisseur de 1,50 m minimum doublée d'une clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigides d'une hauteur 2 m.

Le cumul de deux haies mitoyennes de 1,50 m de large va permettre d'obtenir un « corridor écologique » de 3 m de large minimum, à terme.

Il est nécessaire de garantir le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture (surélévation de la clôture, passages ponctuels, trame plus espacée sur la partie inférieure).

ENSEIGNES

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.

Aucun élément au-dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS/ACCES A LA PARCELLE

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de promouvoir une démarche environnementale à l'échelle du territoire communal, sont préconisées les actions suivantes :

Energie :

- Réaliser des constructions aux performances énergétiques élevées, afin de maîtriser les consommations (tendre vers la passivité énergétique des bâtiments, orientation bioclimatique des bâtiments...) ;
- Limiter les consommations énergétiques (en intervenant sur les types d'éclairages notamment) ;



- Recourir, autant que possible, aux énergies renouvelables ;

Construction :

Mettre en place une politique en faveur de l'économie circulaire, pour inciter aux économies de ressources : favoriser le réemploi des matériaux dans les secteurs de la construction et des travaux publics par exemple ;

Gestion hydraulique :

- S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau (utilisation eau de pluie pour arrosage et pour sanitaires notamment) ;
- Créer, maintenir et entretenir des dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.), afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales ;
- Imposer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;

Déplacements & mobilités :

Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun, de promotion des modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques, aménagement de liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, aménagement de parkings pour cycles, etc).

Assainissement & déchets

- Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.

Ui6. Insertion paysagère et aménagement des abords

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Au moins 20% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les ¾ en espaces de pleine terre.

Ces surfaces d'espaces verts permettent d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.



UI7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques, dans les parcelles privées. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

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

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

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

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Commerces de gros : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

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



Pour les poids-lourds :

Stationnement des poids lourds et aires de manœuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manœuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

Pour les véhicules légers :

□ En implantant ces derniers à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités

□ En végétalisant les poches de stationnement pour les VL

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

□ En aménageant des places carrossables perméables et végétalisées

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.

□ En recherchant des solutions de mutualisation des stationnements privés

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.



III. Desserte, équipements et réseaux

UI8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des voies publiques ou privées en bon état de viabilité.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 4 mètres de large.

Ils doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

UI9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, annexé au présent document.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.



L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Toute demande de dérogation au principe de zéro rejet devra faire l'objet, en amont, d'un accord technique de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable ci-annexé.

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

Gestion des eaux pluviales des places de stationnement :

Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.

Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieures ou égales à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Piscine :

Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux présent sur le territoire, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement).

Les eaux de ruissellement des margelles et de la bâche de la piscine ne devront pas être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...) ET DECHETS

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 publique/privée.



Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

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

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.



Zone UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL regroupe les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UL1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UL
Habitat	Logement	●
	Hébergement	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement	✓
	Établissements de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	✓

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UL2. Les autorisations sous conditions particulières

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Sous réserve d'être intégrées aux équipements, les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.



UL3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UL4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions principales est limitée à **9 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère.**

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **5 mètres.**

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance **au moins égale à la hauteur de la future construction.**

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



UL5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

GENERALITES

Les constructions doivent être conformes aux préconisations inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les constructions et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

D'une manière générale, toutes les façades des bâtiments doivent être traitées, de façon à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués.

Ces décrochés peuvent présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.

Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contiguës) des volumes abritant le reste des activités.



Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

VOLUMES ET FACADES

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la zone.

Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de promouvoir une démarche environnementale à l'échelle du territoire communal, sont préconisées les actions suivantes :

Energie :

- Réaliser des constructions aux performances énergétiques élevées, afin de maîtriser les consommations (tendre vers la passivité énergétique des bâtiments, orientation bioclimatique des bâtiments...) ;
- Limiter les consommations énergétiques (en intervenant sur les types d'éclairages notamment) ;
- Recourir, autant que possible, aux énergies renouvelables ;

Construction :

Mettre en place une politique en faveur de l'économie circulaire, pour inciter aux économies de ressources : favoriser le réemploi des matériaux dans les secteurs de la construction et des travaux publics par exemple ;

Gestion hydraulique :

- S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau (utilisation eau de pluie pour arrosage et pour sanitaires notamment) ;
- Créer, maintenir et entretenir des dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.), afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales ;
- Imposer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;

Déplacements & mobilités :

Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun, de promotion des modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques, aménagement



de liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, aménagement de parkings pour cycles, etc).

Assainissement & déchets

- Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.

UL6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité. Ils offrent un refuge pour la faune et tissent entre eux des corridors écologiques. Véritable îlot de fraîcheur, ils participent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Une attention particulière sera donc à apporter à ces espaces.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité des zones.

Au moins 20% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

Ces surfaces d'espaces verts permettent d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.

UL7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques, dans les parcelles privées. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

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



DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

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

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

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

III. Desserte, équipements et réseaux

UL8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des voies publiques ou privées en bon état de viabilité.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 4 mètres de large.

Ils doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.



8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

UL9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, annexé au présent document.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.



Toute demande de dérogation au principe de zéro rejet devra faire l'objet, en amont, d'un accord technique de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable ci-annexé.

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

Gestion des eaux pluviales des places de stationnement :

Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.

Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieures ou égales à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Piscine :

Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux présent sur le territoire, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement).

Les eaux de ruissellement des margelles et de la bâche de la piscine ne devront pas être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...) ET DECHETS

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 publique/privée.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

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

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.



Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU englobe des secteurs à urbaniser. Leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Plusieurs types de sous-zonages sont proposés :

1AUa : Zone d'urbanisation future à dominante résidentielle et/ou équipements (échéances avant 2030) ;

1AUb : Zone d'urbanisation future à dominante résidentielle et/ou équipements (échéances post 2030) ;

1AUi : Zone d'urbanisation future à dominante économique (secteur des Marsandes) ;

1AUib : Zone d'urbanisation future à dominante économique et équipements (secteur de la Voie Creuse) ;

I. Affectations des sols et destination des constructions

1AU1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		1AUa & b	1AUi	1AUib
Habitat	Logement	✓	✗	✗
	Hébergement	✓	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✓	✓
	Restauration	✗	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✓	✓
	Cinéma	✗	✗	✗
	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✓



Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✓
	Établissements d'enseignement	✗	✗	✓
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✓	✓
	Entrepôt	✗	✓	✓
	Bureau	✗	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, **sauf** ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers, mais également (en 1AUi) ceux nécessaires aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU2. Les autorisations sous conditions particulières

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Uniquement pour la zone 1AUi :

Pour les lignes électriques HTB, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- En zone 1AUa / b et 1AUib, les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Déjà desservies par les réseaux, la constructibilité des zones 1AUB est conditionnée par deux conditions : le dépôt d'un projet d'aménagement d'ensemble et qu'à partir de 2030, pour être compatible avec le SCoT du Cœur d'Essonne.
- La constructibilité des zones 1AUi est conditionnée par le dépôt d'un projet d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone 1AUi.
- Uniquement pour la zone 1AUi : Pour les lignes électriques HTB, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AU3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*



- Les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- **en 1AUa et b** : 40% de l'unité foncière
- **en 1AUI et en 1AUIb**: non réglementé

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

- **en 1AUa et b** : la hauteur des constructions ne pourra excéder **5 m à l'égout du toit**. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4 mètres au faîtage.
- **en 1AUI et en 1AUIb** : la hauteur des constructions ne pourra excéder **11 m à l'acrotère**.

En 1AUI, Pour les ouvrages de transport d'électricité haute tension ou très haute tension présents sur la zone 1AUI, la hauteur n'est pas réglementée. Cela concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Par ailleurs, les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **en 1AUa et b** : les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs).
- **en 1AUI et en 1AUIb** : les constructions sont implantées à **au moins 10 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **en 1AUa et b** : les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf si un polygone d'implantation obligatoire est indiqué sur les OAP. Dans tous les cas, la construction autorisée sur la limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :
 - au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
 - au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugle
- **en 1AUI et en 1AUIb** : les constructions sont implantées à **au moins 10 mètres des limites séparatives**.



■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AU5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

GENERALITES

Les constructions doivent être conformes aux préconisations inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les constructions et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

D'une manière générale, toutes les façades des bâtiments doivent être traitées, de façon à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués.

Ces décrochés peuvent présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire. Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.



En 1AUi et 1AUib :

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune.

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Les couleurs sont choisies parmi une palette de référence.

Les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

VOLUMES ET FACADES

En 1AUi et 1AUib :

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la zone.

Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.



TOITURES

En 1AUa et b :

Les superstructures devront être à pans obliques et respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement. Les pentes de toit des constructions traditionnelles seront comprises entre 38° et 45°, sauf pour les abris de jardin et les vérandas.

En 1AUi et 1AUib :

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères.

Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

Sur toutes les constructions, un minimum d'un tiers de la surface de la toiture doit être végétalisée.

CLOTURES

En 1AUa et b :

Clôtures sur rues :

Les clôtures devront homogènes pour chaque projet, afin d'obtenir une cohérence visuelle et esthétique de l'ensemble.

La continuité urbaine sera assurée soit par :

- un mur d'appui surmontés d'un grillage dont la hauteur cumulée ne pourra dépasser 1,8 m. La hauteur du mur d'appui sera comprise entre 0,5 et 0,9 m. Il sera en pierre, en brique naturelle ou peinte, ou encore en enduit lissé de couleur claire. Le grillage doit être de couleur foncé.
- un grillage doublé d'une haie vive, d'essences locales, tous deux d'une hauteur de 1,8m maximum.

Matériaux interdits :

- *L'usage de l'enduit ciment en parement de mur comme en jointoiement ou rejointoiement des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre.*
- *Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites.*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés.*

Matériaux déconseillés :

- *Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliquées, les lisses PVC.*

Les haies monospécifiques et haies taillées de cupressus et thuyas sont interdites.



Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures, qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, seront constituées de murs pleins, de palissades ou de grillage doublé d'une haie vive, d'essences locales.

Les haies monospécifiques et haies taillées de cupressus et thuyas sont interdites.

En 1AUi et 1AUib :

Clôtures sur rues :

Les clôtures en contact avec les emprises publiques sont d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur.

Elles sont constituées d'une :

- Clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigide d'une hauteur de 2 m.
- Accompagnée d'une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus, sur une bande d'une épaisseur de 2 m minimum.

Clôtures en limites séparatives :

Sur chaque parcelle, les limites séparatives sont plantées d'une haie mellifère, réalisée selon un cadre d'aménagement paysager d'ensemble. Sur cette limite est implantée une haie vive d'essences locales, mellifères d'une épaisseur de 1,50 m minimum doublée d'une clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigides d'une hauteur 2 m.

Le cumul de deux haies mitoyennes de 1,50 m de large va permettre d'obtenir un « corridor écologique » de 3 m de large minimum, à terme.

Il est nécessaire de garantir le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture (surélévation de la clôture, passages ponctuels, trame plus espacée sur la partie inférieure).

ENSEIGNES

En 1AUi et 1AUib :

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.

Aucun élément au-dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS/ACCES A LA PARCELLE

En 1AUi et 1AUib :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.



DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de promouvoir une démarche environnementale à l'échelle du territoire communal, sont préconisées pour les opérations de moins de 10 logements et attendues pour les opérations de plus de 10 logements, les actions suivantes :

Energie :

- Réaliser des constructions aux performances énergétiques élevées, afin de maîtriser les consommations (tendre vers la passivité énergétique des bâtiments, orientation bioclimatique des bâtiments...) ;
- Limiter les consommations énergétiques (en intervenant sur les types d'éclairages notamment) ;
- Recourir, autant que possible, aux énergies renouvelables ;

Construction :

Mettre en place une politique en faveur de l'économie circulaire, pour inciter aux économies de ressources : favoriser le réemploi des matériaux dans les secteurs de la construction et des travaux publics par exemple ;

Gestion hydraulique :

- S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau (utilisation eau de pluie pour arrosage et pour sanitaires notamment) ;
- Créer, maintenir et entretenir des dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.), afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales ;
- Imposer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;

Déplacements & mobilités :

Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun, de promotion des modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques, aménagement de liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, aménagement de parkings pour cycles, etc).

Assainissement & déchets

- Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.

1AU6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité. Ils offrent un refuge pour la faune et tissent entre eux des corridors écologiques. Véritable ilot de fraîcheur, ils participent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Une attention particulière sera donc à apporter à ces espaces.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité des zones.



En 1AUa et b :

Au moins 50% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

En 1AUi et 1AUib :

Au moins 20% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

Ces surfaces d'espaces verts permettent d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.

1AU7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques, dans les parcelles privatives. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

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

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

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

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Logement : 2 places minimum par logement
- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Commerces de gros : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.



Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

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

En 1AUi et 1AUib :

Pour les poids-lourds :

Stationnement des poids lourds et aires de manœuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manœuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

Pour les véhicules légers :

□ En implantant ces derniers à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités

□ En végétalisant les poches de stationnement pour les VL

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.



□ En aménageant des places carrossables perméables et végétalisées

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.

□ En recherchant des solutions de mutualisation des stationnements privés

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

1AU8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

8.1 ACCES

Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des voies publiques ou privées en bon état de viabilité.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 4 mètres de large.

Ils doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.



1AU9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, annexé au présent document.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Toute demande de dérogation au principe de zéro rejet devra faire l'objet, en amont, d'un accord technique de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable ci-annexé.

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

Gestion des eaux pluviales des places de stationnement :



Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.

Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieures ou égales à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Piscine :

Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux présent sur le territoire, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement).

Les eaux de ruissellement des margelles et de la bâche de la piscine ne devront pas être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...) ET DECHETS

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 publique/privée.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

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

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.



Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles



Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le sous-secteur A*, les constructions sont interdites pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés : il s'agit des espaces situés de part et d'autre des Bois Blancs, dans la continuité de la Forêt Régionale de Cheptainville.

I. Affectations des sols et destination des constructions

A1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A	A*
Habitat	Logement	●	✗
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗



	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	x	x
	<i>Équipements sportifs</i>	x	x
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	x	x
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓	✓
	<i>Exploitation forestière</i>	x	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	x	x
	<i>Entrepôt</i>	x	x
	<i>Bureau</i>	x	x
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

Dans le sous-secteur A*, les constructions sont interdites pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés : il s'agit des espaces situés de part et d'autre des Bois Blancs, dans la continuité de la Forêt Régionale de Cheptainville.

A2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En zone A, sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration visuelle dans le paysage :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, y compris ceux liés à des activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leur extension, destinées aux exploitants agricoles.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme), dans la limite de **20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 40 m² supplémentaires**. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole ou à l'aménagement de voies et réseaux divers ou à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonages.



-La reconstruction des bâtiments à l'identique, en cas de sinistre.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone A*

Seules les constructions et installations liées à des systèmes d'irrigation (type bâche à eau, cabane pour protéger les pompes...) pour les maraîchers en exercice, sont autorisées.

Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[...]

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »

Selon la dérogation du SDRIF qui figure pour les constructions agricoles en lisières de massif boisé de plus de 100ha « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ».

En A et A*, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les lignes électriques HTB, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Pour les lignes électriques HTB, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

A4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *Les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol des bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole, n'est pas réglementée, cependant à l'instruction des permis une vigilance particulière sera portée sur l'insertion visuelle dans le paysage des futures constructions.

L'emprise au sol des constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 100 m².

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser **15 m au faîtage**, cheminée et superstructure non comprises.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder **7 mètres mesurée à l'égout du toit**.

Pour les ouvrages de transport d'électricité haute tension ou très haute tension, la hauteur n'est pas réglementée. Cela concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Par ailleurs, les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction sera implantée à **au moins 15 mètres de l'alignement**.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à **au moins 15 mètres des limites séparatives**.



■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

A5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés. Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

A6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Au-delà de l'insertion paysagère des bâtiments et/ou installations, un traitement paysager des abords de ces dernières, adapté à la situation du projet, devra être réalisé afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

A7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

A9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

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

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent se conformer aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire communal.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages 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 au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.



Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles



Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Le sous-secteur Na correspond aux constructions existantes en zones naturelle ou agricole. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont possibles.

I. Affectations des sols et destination des constructions

N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	Na
Habitat	Logement	✗	●
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	●
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	●
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	●
	Établissements d'enseignement	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗



	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	x	x
	<i>Équipements sportifs</i>	x	x
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	x	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	x	x
	<i>Exploitation forestière</i>	✓	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	x	x
	<i>Entrepôt</i>	x	x
	<i>Bureau</i>	x	x
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

N2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En zone N, sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration visuelle dans le paysage :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations forestières.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de voies et réseaux divers ou à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone Na, sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes et sous condition d'une bonne intégration visuelle dans le paysage, sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de **20 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments**. Par ailleurs, ces agrandissements, réalisés dans la continuité immédiate des bâtiments existants, ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction des bâtiments à l'identique, en cas de sinistre.



En Na, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les lignes électriques HTB, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Pour les lignes électriques HTB, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

N4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *Les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En N, non réglementé.

En Na, les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de **20 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments**.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

En Na, la hauteur des extensions des constructions ne devra pas excéder la hauteur maximale des bâtiments existants.



Pour les ouvrages de transport d'électricité haute tension ou très haute tension, la hauteur n'est pas réglementée. Cela concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Par ailleurs, les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à **au moins 10 mètres de l'alignement**.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à **au moins 10 mètres des limites séparatives**.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

L'aspect extérieur des extensions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Au-delà de l'insertion paysagère des extensions, un traitement paysager des abords de ces dernières, adapté à la situation du projet, devra être réalisé afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

N7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.



III. Desserte, équipements et réseaux

N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

N9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

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

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent se conformer aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire communal.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.



9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages 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 au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.