

CHAMARANDE

ESSONNE



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

DOCUMENT APPROUVE

Urbanisme – Paysage – Architecture
I.Rivière – S.Letellier

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone Ua
- Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ub
- Chapitre III - Dispositions propres à la zone Uc
- Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Ux1
- Chapitre V - Dispositions propres à la zone Ux2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU
- Chapitre II – Dispositions propres à la zone 2AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone N

ANNEXES

- . I. Lexique
- . II. Destination et sous-destination des constructions
- . III. Nuancier
- . IV. Dispositions relatives au passage de canalisation de transport de gaz
- . V. Les plantations : les essences locales
- . VI Les constructions sur terrains argileux en Ile de France (Guide régional - DRIEE – Juillet 2014)

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de 500 mètres de protection d'un monument historique, tous les travaux portant sur une construction située dans le champ de visibilité du monument historique protégé sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les termes repérés par un astérisque font l'objet d'une définition réglementaire inscrite dans le lexique annexé au présent règlement.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

(Extraits du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la partie désignée comme les parties anciennes du village qui se concentrent au sud de la voie ferrée. *L’Orientation d’Aménagement et de Programmation N°3.3. de « La Place de la gare » complète le règlement de la zone UA.*

Elle possède un **secteur UAa**, correspondant au noyau ancien du village qui s’articule autour de la Place de la Libération, de l’Eglise, du croisement de la rue de la Gare et de la rue du Commandant Maurice Arnoux, des rues de la Salle, du Maître Autel et de la Fontaine en partie.

Le sous-secteur UAa1 englobe le corps de ferme qui constitue un domaine d’intérêt patrimonial dont il convient de pérenniser le caractère : seul est autorisé l’aménagement dans les volumes existants avec changement de destination possible. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation N°3.4. Secteur « La ferme du village » complète le règlement de la zone UAa1.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°3.5 « Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti » complète le règlement de la zone UA.

Cette zone est concernée par :

. Les dispositions de l’arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l’Essonne et aux modalités d’isolement acoustique des constructions* en découlant, s’appliquent à l’infrastructure suivante : le RER C est classé en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m (type de tissu ouvert).

. **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. **Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C/II/4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d’aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d’une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UA	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		en UAa1	en UA et UAa
Exploitation forestière		en UAa1	en UA et UAa
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière, à l'exception des constructions* autorisées à l'article A-1-3,
- Le cinéma,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées* soumises à enregistrement et à autorisation.

Dans les sous-secteurs UAa et UAa1 :

- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.

UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie, au bureau sont autorisées à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le sous-secteur UAa1 :

Est seulement autorisé l'aménagement dans les volumes bâtis existants pour les destinations suivantes :

- l'exploitation agricole,
- l'habitation,
- l'artisanat et de commerce de détail,
- les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- le bureau.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions* et affectations des sols autorisées dans la zone.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction* ou d'une unité foncière

Dans le secteur UAa :

- **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue, affectées à la date d'approbation du PLU (XX/XX/2019), à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en une destination autre que les destinations ci-avant est interdit. Cette règle s'applique également en cas de construction ou de reconstruction (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare » :

- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 30% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UA - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions*

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare » :

- Les constructions* nouvelles donnant sur la rue de la Gare doivent avoir une hauteur* du rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur* est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol*.

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière*.

UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage* ou, acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* maximale des constructions* nouvelles est fixée à 11 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur* des constructions* est limitée à 7 mètres à l'acrotère*.

Toutefois, lorsque la construction* nouvelle est contiguë à une construction existante* édifiée en limite séparative sa hauteur pourra être portée à la hauteur* de la construction existante*.

La hauteur* de l'extension* d'une construction* peut être égale au maximum à la hauteur* de la construction* qu'elle étend.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. de « La Place de la gare » :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare » :

- Les constructions existantes* implantées à l'alignement* doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement*.

- Les constructions* nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement* à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement* sur l'unité foncière*.

- L'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement* peut être édifée dans le prolongement de la construction* qu'elle étend.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Il n'est pas fixé de règle pour :

. Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare » :

Les constructions* doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte, soit sur une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte.

Lorsque la construction* est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction* est supérieure à 18 m, la construction* peut être implantée en retrait des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte.

Les constructions* annexes* peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives*, à condition que leur hauteur* totale n'excède pas 3 mètres.

En cas de retrait de la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade* comporte des baies*.

- 2.50 mètres, si la façade* est aveugle.

Une façade* dite « aveugle » peut être constituée en partie de briques de verre permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment* par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades* comportent des baies*.

- 5 mètres si une seule façade* comporte des baies*.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. de « La Place de la gare » :

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois, en cas de retrait de la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade* comporte des baies*.

- 2.50 mètres, si la façade* est aveugle.

Une façade* dite « aveugle » peut être constituée en partie de briques de verre permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les piscines et les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres.

La distance entre deux constructions* à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 4 mètres, si les façades* en vis-à-vis sont aveugles
- 6 mètres, si l'une des façades* comportent une ou des baies*
- 8 mètres, si les deux façades* en vis-à-vis comportent des baies*

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage* doit être parallèle à l'alignement* ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

Les toitures terrasse sont admises à condition :

- qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
- que la construction* qui les supporte soit en rez de chaussée,
- que leur superficie représente 30% au maximum de l'emprise au sol* de la construction*.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate.

L'ardoise, le zinc et la tuile mécanique sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment* dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade*, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade* et de la toiture et être masqués à la vue depuis l'espace public.

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension* d'une construction existante*. Cependant ces structures vitrées et les extensions* doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction* dont elles constituent l'extension* ou l'annexe*.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades* des constructions existantes*, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie*...).

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

B-2-1-3 – Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B-2-1-4 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur* totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures*(encadrements*, bandeaux, chaînages et corniches*), des soubassements*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions* agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les éléments bâtis, le petit patrimoine, les devantures, les murs de clôture repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

Pour les éléments bâtis et le petit patrimoine, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment* un aspect originel ou supprime une partie de la construction* dommageable.

Pour les murs et murets de clôture, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture repérés seront conservés et restaurés à l'identique.. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès* piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau.

Les devantures repérées doivent être conservées et entretenues.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. de « La Place de la gare » :

Le mur de clôture sera préservé en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare ».

UA - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAa et le sous-secteur UAa1 :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAa et le sous-secteur UAa1 :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagée en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m².

UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès* desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès* existant (en cas de division par exemple l'accès* existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès* à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les arbres remarquables repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Ils ne pourront être abattus pour l'édification d'une construction* nouvelle, celle-ci sera implantée en tenant compte des arbres repérés.

Les cœurs d'îlot et jardins à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions* des constructions existantes* destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date du 21/11/2017, non renouvelable par unité foncière*.
- des annexes* détachées à condition que leur hauteur* soit inférieure à 3 mètres et que leur emprise au sol* totale n'excède pas 15 m².

Pour les différents éléments de paysage repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

UA - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

UA - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique*.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Chaque fois qu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

- Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

Au minima une place pour huit à douze élèves.

Le stationnement des véhicules automobiles

Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa et dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare » et N°3.4. « La ferme du Village».

Construction* à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare:

Il doit être créé une place de stationnement par logement. (ou par tranche de 93m² selon les recommandations du PDUIF)

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

Constructions* à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

Construction* à destination d'artisanat et commerces de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'industrie:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction* destinée à l'hébergement hôtelier et touristique :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Dans le secteur UAa :Construction* à destination d'habitation :

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Construction* ou aménagement de constructions existantes* à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie ou de bureaux :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

Construction* destinée à l'hébergement hôtelier et touristique :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Dans le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.3. de « La Place de la gare » :

La création de place de stationnement sera réalisée en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare».

Dans le secteur UAa1 :

La création de place de stationnement sera réalisée en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4. « La ferme du Village».

UA - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité du nombre de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare » :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Le long des routes départementales, les portails des nouvelles clôtures seront implantés en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture dans l'attente de l'ouverture du portail.

Les accès nouveaux sont interdits. En cas de division de terrain, le ou les accès existants seront mutualisés pour desservir les terrains excepté si le terrain faisant objet de la division peut être accessible par une autre voie que la voie de desserte d'origine.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. de « La Place de la gare » :

La desserte et les accès* seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « La Place de la gare ».

UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UA - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux extensions du tissu ancien du village constituées d'un tissu d'habitat individuel implanté en retrait par rapport à la rue, souvent détaché des limites de propriété et sur un parcellaire de taille variable. Elle intègre le pôle des équipements scolaires.

Elle possède **un secteur UBa**, correspondant au tissu pavillonnaire en entrée sud et qui se caractérise par une homogénéité des hauteurs et des gabarits des constructions.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.5 « Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti » complète le règlement de la zone UB.

Cette zone est concernée par :

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante : le RER C est classé en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m (type de tissu ouvert).

. **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. **Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C/I/4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONES UB et UBa	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le cinéma,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées* soumises à enregistrement et à autorisation.

UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie, au bureau sont autorisées à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les installations classées* soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions* et affectations des sols autorisées dans la zone.

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol*.

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière*.

UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage* ou acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* de l'extension* d'une construction* peut être égale au maximum à la hauteur* de la construction* qu'elle étend.

Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur UBa :

La hauteur* maximale des constructions* nouvelles est fixée à 10 mètres au faîtage*.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur* maximale des constructions* est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UBa :

La hauteur* maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

Dans le cas d'une terrasse, la hauteur* des constructions* est limitée à 7 mètres à l'acrotère*

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions* nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

L'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU pourra être édifiée dans le prolongement de la construction* qu'elle étend à condition de ne pas réduire le retrait par rapport à l'alignement*.

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte, soit sur une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte, soit en retrait des limites séparatives*.

Les constructions* annexes* peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives*, à condition que leur hauteur* totale n'excède pas 3 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade* comporte des baies*.
- 2.50 mètres, si la façade* est aveugle.

Une façade* dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les piscines et les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres.

La distance entre deux constructions* à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 4 mètres, si les façades* en vis-à-vis sont aveugles
- 6 mètres, si l'une des façades* comportent une ou des baies*
- 8 mètres, si les deux façades* en vis-à-vis comportent des baies*

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage* doit être parallèle à l'alignement* ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

Les toitures terrasse sont admises à condition :

- qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
- que la construction* qui les supporte soit en rez de chaussée,
- que leur superficie représente 30% au maximum de l'emprise au sol* de la construction*.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate.

L'ardoise, le zinc et la tuile mécanique sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment* dont l'architecture d'origine intègre ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade*, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade* et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension* d'une construction existante*. Cependant ces structures vitrées et les extensions* doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction* dont elles constituent l'extension* ou l'annexe*.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades* des constructions existantes*, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie*...).

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

B-2-1-3 - Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B-2-1-4 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur* totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement

UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les éléments bâtis, le petit patrimoine, les, les murs de clôture repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

Pour les éléments bâtis et le petit patrimoine, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment* un aspect originel ou supprime une partie de la construction* dommageable.

Pour les murs et murets de clôture, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès* piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagée en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100m².

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès* desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès* existant (en cas de division par exemple l'accès* existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès* à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les arbres remarquables repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Ils ne pourront être abattus pour l'édification d'une construction* nouvelle, celle-ci sera implantée en tenant compte des arbres repérés.

Les vergers repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Le remplacement doit s'effectuer soit avec des essences identiques, soit par des essences fruitières choisies parmi la liste des plantations situées en annexe du PLU.

Les cœurs d'îlot et jardins à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions* des constructions existantes* destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date du 21/11/2017, non renouvelable par unité foncière*.
- des annexes* détachées à condition que leur hauteur* soit inférieure à 3 mètres et que leur emprise au sol* totale n'excède pas 15 m².

Pour les différents éléments de paysage repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique*.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Chaque fois qu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

B-4-2-2 – Les places de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 – Dimension des places de stationnement

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

Au minima une place pour huit à douze élèves.

Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction* à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare:

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Construction* à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare:

Il doit être créé une place de stationnement par logement.(ou par tranche de 93m² selon les recommandations du PDUIF)

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

Constructions* à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

Construction* à destination d'artisanat et commerces de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'industrie:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.

Construction* destinée à l'hébergement hôtelier et touristique :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

UB - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité du nombre de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Le long des routes départementales, les portails des nouvelles clôtures seront implantés en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture dans l'attente de l'ouverture du portail.

Les accès nouveaux sont interdits. En cas de division de terrain, le ou les accès existants seront mutualisés pour desservir les terrains excepté si le terrain faisant objet de la division peut être accessible par une autre voie que la voie de desserte d'origine.

UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UB - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 - Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UC correspond à un tissu d'habitat individuel ouvert, peu dense, qui s'est développé dans des contextes paysagés sensibles (coteaux, proximité du massif forestier) et dont il convient de maintenir voire de renforcer le caractère arboré.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.5 « Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti » complète le règlement de la zone UC.

Cette zone est concernée par :

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante : le RER C est classé en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m (type de tissu ouvert).

. **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. **Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C/II/4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UC	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce et les activités de service,
- L'industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition.

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées*.

UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions* destinées au bureau, à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions* et affectations des sols autorisées dans la zone.

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UC - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol*.

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière*.

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage* ou acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* de l'extension* d'une construction* peut être égale au maximum à la hauteur* de la construction qu'elle étend.

La hauteur* maximale des constructions* nouvelles est fixée à 8 mètres au faîtage*.

Dans la cas d'une toiture terrasse, la hauteur* des constructions* est fixée à 7 mètres à l'acrotère*.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions* nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement*.

L'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU pourra être édifiée dans le prolongement de la construction* qu'elle étend à condition de ne pas réduire le retrait par rapport à l'alignement*.

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* peuvent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte, soit en retrait des limites séparatives*.

Les constructions* annexes* peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives*, à condition que leur hauteur* totale n'excède pas 3 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade* comporte des baies*.
- 2.50 mètres, si la façade* est aveugle.

Une façade* dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*.

UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les piscines et les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres.

La distance entre deux constructions* à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 4 mètres, si les façades* en vis-à-vis sont aveugles
- 6 mètres, si l'une des façades* comportent une ou des baies*
- 8 mètres, si les deux façades* en vis-à-vis comportent des baies*

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage* doit être parallèle à l'alignement* ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

Les toitures terrasse sont admises à condition :

- qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
- que la construction* qui les supporte soit en rez de chaussée,
- que leur superficie représente 30% au maximum de l'emprise au sol* de la construction*.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate petit moule de ton vieilli.

L'ardoise, le zinc et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment* dont l'architecture d'origine intègrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade*, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade* et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension* d'une construction existante*. Cependant ces structures vitrées et les extensions* doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction* dont elles constituent l'extension* ou l'annexe*.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades* des constructions existantes*, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie*...).

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

B-2-1-3 - Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B-2-1-4 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur* totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement

UC - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

Pour les éléments bâtis la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment* un aspect originel ou supprime une partie de la construction* dommageable.

UC - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagée en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100m².

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les arbres remarquables repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Ils ne pourront être abattus pour l'édification d'une construction* nouvelle, celle-ci sera implantée en tenant compte des arbres repérés.

Pour les différents éléments de paysage repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

UC - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

UC - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique*.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Chaque fois qu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

B-4-2-2 – Les places de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 – Dimension des places de stationnement

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

• Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

Au minima une place pour huit à douze élèves.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction* à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare:

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Construction* à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare:

Il doit être créé une place de stationnement par logement.(ou par tranche de 93m² selon les recommandations du PDUIF)

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

Constructions* à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

UC - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité du nombre de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UC - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 - Alimentation en eau potable**

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

C-2-1-2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction* directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX1

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UX1 correspond aux sites d'activités isolées situées en bordure de la RN20 qu'il convient de pérenniser dans leur vocation d'activités.

Cette zone est concernée par :

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant s'appliquent aux voies suivantes : la RN20 est classée en catégorie 2, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250m (type de tissu ouvert).

. **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. **Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C/II/4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

UX1 - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UX1	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

UX1 - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

UX1 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le logement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX A-1-3,
- L'hébergement,
- Le cinéma,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Le centre de congrès et d'exposition.

UX1 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

UX1 - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Le logement et ses annexes* à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions* et installations autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment* principal.
- Le commerce et les activités de service, l'industrie, le bureau, l'entrepôt et les locaux techniques des administrations publiques et assimilés, à condition qu'elles s'établissent dans les volumes bâtis existants et en extension* des constructions*, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U.

UX1 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage

- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

UX1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX1 - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

UX1 - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière*.

UX1 - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage*, acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* de l'extension* d'une construction* peut être égale au maximum à la hauteur* de la construction* qu'elle étend.

UX1 - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Il n'est pas fixé de règle.

UX1 - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade* comporte des baies*.
- 2.50 mètres, si la façade* est aveugle.

Une façade* dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

UX1 - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UX1 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX1 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Toitures

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

La ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement* ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Matériaux de façades* :

Les matériaux sont choisis parmi les matériaux suivants :

acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés si ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment*.

Les enseignes :

Les enseignes sont soumises à autorisation. Elles doivent s'inscrire dans le plan de façade* et ne peuvent dépasser l'acrotère*. Elles se limitent au nom et au logo de l'entreprise occupant les locaux. Elles ne seront pas lumineuses : seul un éclairage indirect est autorisé.

Elles seront compatibles avec les prescriptions établies par le PNRGF.

B-2-1-3 - Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Aire de stockage :

Les dépôts de matériaux sont interdits.

B-2-1-4 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique* seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement

UX1 - B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les extensions* des constructions* prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UX1 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

UX1 - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

UX1 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Sont interdites :

- Toutes plantations d'espèces invasives.
- La plantation de haie mono-spécifique.

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

UX1 - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

UX1 - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

UX1 - B-4/ STATIONNEMENT

UX1 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique*.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Chaque fois qu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UX1 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

B-4-2-2 – Les places de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 – Dimension des places de stationnement

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres

- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres
- Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres

B-4-2-4 – Nombre d’emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l’habitation sont applicables.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

Au minima une place pour huit à douze élèves.

Nombre d’emplacements pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction* à destination d’industrie :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction* sera affectée au stationnement.

Construction* à destination d’entrepôt :

Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction* sera affectée au stationnement.

Construction* à destination d’artisanat et commerce de détail, de restauration, d’activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle, de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction* sera affectée au stationnement.

Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l’équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d’utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UX1 - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L’obligation de réalisation d’un nombre minimum de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité du nombre de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UX1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX1 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX1 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

UX1 - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UX1 - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX1 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UX1 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

UX1 - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX2

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UX2 recouvre un secteur à vocation d'accueil d'activités économiques situé sur le plateau au nord-est du territoire communal, en bordure de la RN20.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.2. Secteur des «Poiriers Rouges» complète le règlement de la zone UX2.

Cette zone est concernée par :

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant s'appliquent aux voies suivantes : la RN20 est classée en catégorie 2, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250m (type de tissu ouvert).

. Les dispositions des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme qui s'applique à la RN20. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée. A défaut d'avoir menée une telle étude dans le PLU, les implantations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans les limites définies par la loi.

. **Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C//4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

UX2 - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UX2	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

UX2 - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

UX2 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le logement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX A-1-3,
- L'hébergement,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Le cinéma,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- L'entrepôt
- Le centre de congrès et d'exposition.

UX2 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

UX2 - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions* à destination :
 - d'artisanat et commerce de détail
 - de commerce de gros
 - d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - industrie,
 - de bureau

à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Le logement et ses annexes* à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions* et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement par activité et sous réserve qu'il soit intégré au bâtiment* d'activités.

UX2 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

UX2 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX2 - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

UX2 - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière*.

UX2 - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (acrotère*, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* des constructions* nouvelles est fixée à 12 mètres.

UX2 - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Cas général :

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement* ou en retrait.

Cas particulier :

Par rapport à la limite d'emprise :

- de la RD 99 les constructions s'implanteront en retrait de 17 mètres
- du Chemin dit Ancienne avenue de Chamarande, les constructions* s'implanteront en retrait de 20 mètres

Par rapport à l'axe de la RN20 :

- les constructions* s'implanteront en retrait de 50 mètres ;
- Les constructions* s'implanteront en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.2. des «Poiriers Rouges ».

UX2 - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie* de desserte, soit en retrait des limites séparatives*.

En cas de retrait :

Cas général :

celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Cas particulier :

Le long de la limite séparative avec l'espace agricole à l'Est, les constructions* s'implanteront en retrait en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.2. des « Poiriers Rouges » : le retrait sera au moins égal à 20 mètres.

UX2 - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UX2 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX2 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 – Façades* et volumétrie

Afin de rompre la monotonie que provoquerait un linéaire important de façade* des ruptures pourront être créées dans le traitement des volumes ou des façades* tout en préservant une lecture homogène de l'ensemble.

La composition des façades* en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade*, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

B-2-1-2 - Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Considérant les vues depuis l'échangeur, les toitures qu'elles soient en pentes ou en terrasse seront considérées comme une « cinquième façade » et recevront, en conséquence, un traitement approprié.

La ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement* ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

B-2-1-3 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Matériaux de façades* :

Les matériaux sont choisis parmi les matériaux suivants :

acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés si ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment*.

Les bois employés seront issus de forêts durablement gérées, certifiées PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières) ou FSC (Conseil de bonne gestion forestière).

Les essences employées seront de préférence le mélèze, le douglas, le châtaignier...

Les enseignes :

Les enseignes sont soumises à autorisation. Elles doivent s'inscrire dans le plan de façade* et ne peuvent dépasser l'acrotère*. Elles se limitent au nom et au logo de l'entreprise occupant les locaux.

Elles ne seront pas lumineuses : seul un éclairage indirect est autorisé.

Elles seront compatibles avec les prescriptions établies par le PNRGF.

B-2-1-4 - Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B-2-1-5 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La clôture implantée à l'alignement* doit être constituée :

- soit d'une grille en acier galvanisé sans peinture ni plastification posée sur des poteaux en bois ou sur des potelets métalliques en acier galvanisé, et doublée d'une haie vive ou support de plantes grimpantes.

- soit d'un grillage en acier galvanisé sans peinture ni plastification posé sur des poteaux en bois ou sur des potelets métalliques en acier galvanisé, et doublé d'une haie vive ou support de plantes grimpantes.

Toutefois, pour intégration des ouvrages techniques (coffrets ...) et des logos, les clôtures seront constituées d'un mur plein en maçonnerie de part et d'autre de l'accès* principal.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

B-2-1-6 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

UX2 - B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans la structure paysagère et les caractéristiques environnementales existantes, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UX2 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

UX2 - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

UX2 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et enherbés.

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagée en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

Sont interdites :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir Annexe V Les plantations, les essences locales).
- La plantation de haie mono-spécifique.

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

UX2 - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

UX2 - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

UX2 - B-4/ STATIONNEMENT

UX2 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique*.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Chaque fois qu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UX2 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

B-4-2-2 – Les places de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 – Dimension des places de stationnement

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres

B-4-2-4 – Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

Au minima une place pour huit à douze élèves.

Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction* à destination d'industrie :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction* sera affectée au stationnement.

Construction* à destination d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction* sera affectée au stationnement.

Construction* à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions* nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics:

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UX2 - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité du nombre de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UX2 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX2 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX2 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Aucun accès* ne pourra être réalisé directement ni sur la RN20, ni depuis le chemin de Lardy à Saint-Sulpice.

Les créations et modifications de voies* se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou pour celles des personnes utilisant ces accès*.

UX2 - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UX2 - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX2 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction* directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UX2 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

UX2 - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dans le périmètre de 500 mètres de protection d'un monument historique, tous les travaux portant sur une construction située dans le champ de visibilité du monument historique protégé sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les termes repérés par un astérisque font l'objet d'une définition réglementaire inscrite dans le lexique annexé au présent règlement.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

(Extrait du rapport de présentation)

► **La zone AU** destinée à être ouverte à l'urbanisation, recouvre des espaces s'inscrivant en « poche » au sud du tissu urbain du village, au lieu-dit « Le village », actuellement occupé par des jardins familiaux dans un paysage arboré.
L'orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. Secteur « Le village » complète le règlement de la zone AU.

Cette zone est concernée par :

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante : le RER C est classé en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m (type de tissu ouvert).

. **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. **Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C/II/4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE AU	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique		X	X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions* destinées au commerce et activités de service, à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les constructions* destinées à l'industrie et au centre de congrès et d'exposition
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt

AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées* soumises à enregistrement et à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

Considérant le risque « inondation » par remontée de nappes il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

- Les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et au bureau sont autorisées à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

AU - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AU - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction* ou d'une unité foncière

- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soit affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

AU - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

AU - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

AU - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage*, acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* maximale des constructions* nouvelles est fixée à 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Toutes les constructions* doivent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Le village ».

AU - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives*, soit en retrait des limites séparatives* de propriété et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Le village ».

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

AU - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AU - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Toutes les constructions* doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions*, en fonction des caractéristiques des constructions*, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

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

Les toitures à pente seront composées d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade*, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction* dont elles constituent l'extension* ou l'annexe*.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur* totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique* seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie (pierre avec joints, enduits, gabions...) surmonté de grille en bois ou métallique à barreaudage vertical,
- soit d'une clôture en bois.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit de panneaux de bois ajourés composés principalement d'éléments verticaux, doublé ou non de haies ou de plantes grimpantes,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails et portillons doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux en bois ou métal.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures*(encadrements*, bandeaux, chaînages et corniches*), des soubassements*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

AU - B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

AU - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

AU - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

AU - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagée en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100m².

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

La création d'espaces verts et de plantations sera réalisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Le Village».

AU - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

AU - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

AU - B-4/ STATIONNEMENT

AU - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique*.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Chaque fois qu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

AU - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

- Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction* à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare:

Il doit être créé une place de stationnement par logement.(ou par tranche de 93m² selon les recommandations du PDUIF)

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

Constructions* à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

Construction* destinée à l'hébergement hôtelier et touristique :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

AU - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité du nombre de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

AU - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AU - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

La desserte et les accès* seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Le village ».

AU - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

AU - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 - Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

4 – Déchets ménagers

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

AU - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

AU - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone 2AU couvre une exploitation agricole en activité localisée dans une « poche » en frange du tissu résidentiel.

Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

2AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière à l'exception des constructions* autorisées à l'article A-1-3
- L'habitation
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées* soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions* et affectations des sols autorisées dans la zone.

2AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

Est seulement autorisé l'aménagement dans les volumes bâtis existants pour la destination exploitation agricole,

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dans le périmètre de 500 mètres de protection d'un monument historique, tous les travaux portant sur une construction située dans le champ de visibilité du monument historique protégé sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les termes repérés par un astérisque font l'objet d'une définition réglementaire inscrite dans le lexique annexé au présent règlement.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

(Extrait du rapport de présentation)

La zone A englobe une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de culture en rebord et sur le plateau au Nord et des terrains situés dans la vallée de la Juine à l'ouest.

Elle possède :

Un **secteur Atvb** qui correspond à des continuités écologiques qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb).

Un **secteur Aa** qui correspond aux terrains sur lesquels les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous conditions.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.5 « Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti » complète le règlement de la zone A.

Cette zone est concernée par :

- le site classé et le site inscrit de la vallée de la Juine et en conséquence les obligations liées à cette servitude en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.
- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante : le RER C est classé en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m (type de tissu ouvert).
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant s'appliquent aux voies suivantes : la RN20 est classé en catégorie 2, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250m (type de tissu ouvert).
- Les dispositions relatives au passage de canalisation de transport de gaz (voir fiche en annexe)
- **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.
- **Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C//4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE A	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

- L'exploitation agricole et forestière à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- L'habitation à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol

A - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique des milieux et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions* des constructions existantes* destinées à l'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol* supplémentaire à la date d'approbation du PLU (21/11/2017), non renouvelable par unité foncière*.
 - Les annexes* détachées à condition :
 - . que leur hauteur* soit inférieure à 3 mètres
 - . que leur emprise au sol* n'excède pas 15 m².

Dans la zone Aa :**Rappel :**

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE, au niveau des fermes de Montfort et de la vieille Poste : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- L'exploitation agricole à condition que toutes dispositions soient prévues pour son insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux.
- Les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (*L 151-11 II loi Elan*)
- Les constructions* à usage de logement et leurs annexes* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions* destinées à l'exploitation agricole dans la zone et à condition qu'elles se situent en continuité des bâtiments* principaux d'exploitation et qu'elles utilisent un accès* routier commun avec ceux-ci.
- A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les bâtiments* agricoles désignés sur le document graphique en tant que « bâtiment* pouvant faire l'objet d'un changement de destination » peuvent, au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :
 - L'habitation.
 - Le bureau.
 - L'artisanat et le commerce de détail
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Rappel :

Le changement de destination des bâtiments agricoles désignés sur le document graphique en tant que « bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination » est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**Dans la zone Aa :**

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

• L'emprise au sol* des extensions* des constructions existantes* destinées à l'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol* supplémentaire à la date d'approbation du PLU (21/11/2017), non renouvelable par unité foncière*.

L'emprise au sol* totale des annexes* détachées est limitée à 15 m².

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage*, acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur* de l'extension* d'une construction* peut être égale au maximum à la hauteur* de la construction* qu'elle étend.

La hauteur* maximale des constructions* nouvelles est limitée à :

- 4 mètres pour les constructions* à destination d'habitation
- 3 mètres pour les annexes* détachées
- 10 mètres pour les constructions* d'exploitation agricole et forestière.

A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions* doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum des axes d'écoulement des eaux de surface repérés au document graphique.

A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum des axes d'écoulement des eaux de surface repérés au document graphique.

A - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions* sur une même propriété

L'implantation des constructions* devra respecter le principe de recherche d'une disposition des bâtiments* les uns par rapport aux autres la plus compacte possible.

A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments* contigus

A - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Toitures

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades* et de préférence d'une finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade* et de la toiture.

B-2-1-2 – Volumétrie

Le volume des constructions* seront simples.

Si la construction* de plusieurs bâtiments* non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments* les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégrer au bâtiment* d'activité, sinon son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments* principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments*.

B-2-1-3 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

La composition des façades* en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade*, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

Le bardage en bois est recommandé en particulier pour les constructions* nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

B-2-1-4 – Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B-2-1-5 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

B-2-1-6 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures*(encadrements*, bandeaux, chaînages et corniches*), des soubassements*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions* agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

A- B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les éléments bâtis, le petit patrimoine, repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

Pour les éléments bâtis et le petit patrimoine, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment* un aspect originel ou supprime une partie de la construction* dommageable.

A - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

A - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

A - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagé en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m².

A - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Pour les différents éléments de paysage repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

A - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

A - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la zone Atvb :

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

Dans la zone Atvb :

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur* entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

A - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

A - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression..

C-2-1-2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en oeuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dans le périmètre de 500 mètres de protection d'un monument historique, tous les travaux portant sur une construction située dans le champ de visibilité du monument historique protégé sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les termes repérés par un astérisque font l'objet d'une définition réglementaire inscrite dans le lexique annexé au présent règlement.

CHAPITRE - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

(Extrait du rapport de présentation)

-
-

La zone N recouvre des secteurs de la commune, 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.

Elle possède :

Un **secteur Ntvb**, qui correspond à des continuités écologiques et qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb).

Le **secteur Ntvb1** couvre le domaine départemental y sont autorisées les installations artistiques liées aux activités socio-culturelles du domaine départemental.

Un **secteur Natvb** qui correspond aux terrains occupés par les équipements sportifs et de loisirs de plein air situés en limite sud du territoire dans la plaine de la Treille.

Un **secteur Nb** qui correspond aux installations et équipements publics de la station d'épuration.

Un secteur **Nzh** qui correspond aux zones humides identifiées par le SAGE Nappes de Beauce.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.5 « Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti » complète le règlement de la zone N.

Cette zone est concernée par :

- le site classé et le site inscrit de la vallée de la Juine et en conséquence les obligations liées à cette servitude en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante : le RER C est classé en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m (type de tissu ouvert).

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant s'appliquent aux voies suivantes : la RN20 est classé en catégorie 2, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250m (type de tissu ouvert).

- Les dispositions relatives au passage de canalisation de transport de gaz (voir fiche en annexe)

- **Le risque « inondation » par remontée de nappes** (voir au rapport de présentation C/ I – 4/ « La prise en compte des risques » page 35) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. **Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles** (voir au rapport de présentation C//4 « La prise en compte des risques », page 33) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

.

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE N	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière		X	
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition		X	

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions* suivantes sont interdites :

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

- L'exploitation agricole et forestière à l'exception des constructions qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- L'habitation à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions* qui sont autorisées à l'article A-1-3.

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments* et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol

En outre dans la zone Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions* suivantes sont autorisées à condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'exploitation forestière dès lors que les constructions* ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique des milieux et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions* des constructions existantes* destinées à l'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol* supplémentaire à la date d'approbation du PLU (21/11/2017), non renouvelable par unité foncière*.
- Les annexes* détachées à condition :
 - . que leur hauteur* soit inférieure à 3 mètres
 - . que leur emprise au sol* totale n'excède pas 15 m².

- Dès lors que le changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère et écologique du site, les bâtiments* désignés sur le document graphique en tant que « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination » peuvent, au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :

- La restauration
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Le centre de congrès et d'exposition
- L'habitation

Dans la zone Nb :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans la zone Natvb :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Seuls les aménagements sans constructions*, à vocation de sports et de loisirs de plein air.

Dans la zone Ntvb1 :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique des milieux et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les installations artistiques liées aux activités socio-culturelles du domaine départemental.

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Dans la zone Nzh :

- Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, 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.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol*

L'emprise au sol* des extensions* des constructions existantes* destinées à l'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU (21/11/2017), non renouvelable par unité foncière*.

L'emprise au sol* totale des annexes* détachées est limitée à 15 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur* des constructions*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment* (faîtage*, acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur* de l'extension* d'une construction* peut être égale au maximum à la hauteur* de la construction* qu'elle étend.

La hauteur* maximale des annexes* détachées est limitée à 3 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions* doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum par rapport aux berges de la Juine et par rapport aux axes d'écoulement des eaux de surface repérés au document graphique.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum par rapport aux berges de la Juine et par rapport aux axes d'écoulement des eaux de surface repérés au document graphique.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments* contigus

N - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions* ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage* doit être parallèle à l'alignement* ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate.

L'ardoise, le zinc et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment* dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade*, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade* et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension* d'une construction existante*. Cependant ces structures vitrées et les extensions* doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction* dont elles constituent l'extension* ou l'annexe*.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades* des constructions existantes*, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie*...).

Pour les annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale* et des constructions* avoisinantes.

B-2-1-3 – Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade* comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment* et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques*. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B-2-1-4 - Clôtures

Tant en bordure des voies* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures*(encadrements*, bandeaux, chaînages et corniches*), des soubassements*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

N - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les éléments bâtis, le petit patrimoine, les murs de clôture repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

Pour les éléments bâtis et le petit patrimoine, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment* un aspect originel ou supprime une partie de la construction* dommageable.

Pour les murs et murets de clôture, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès* piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau.

N - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions* nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

N - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisé.

N - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Il est recommandé de se référer à l'annexe V du présent règlement « Les plantations, les essences locales » pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone sera aménagée en espaces verts de pleine terre* et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m².

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les vergers repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Le remplacement doit s'effectuer soit avec des essences identiques, soit par des essences fruitières choisies parmi la liste des plantations situées en annexe du PLU.

Pour les différents éléments de paysage repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mise en valeur du Patrimoine bâti et non bâti » précise les prescriptions qui s'appliquent.

N - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans le calcul de la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés.

N - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des zones Ntvb, Ntvb1, Natvb :

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur* et de 0.15 mètre de largeur.

Dans les zones Ntvb, Ntvb1, Natvb:

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur* entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m, excepté :

- Pour les clôtures le long du domaine ferroviaire.
- Dans le sous-secteur Ntvb1 (domaine départemental), dans lequel cette disposition pourra ne pas s'appliquer pour des motifs liés à la préservation et à la valorisation du caractère historique des lieux et à sa sécurité.

N - B-4/ STATIONNEMENT**N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique*.

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N- C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique* ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies* en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Le long des routes départementales, les portails des nouvelles clôtures seront implantés en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture dans l'attente de l'ouverture du portail.

Les accès nouveaux sont interdits. En cas de division de terrain, le ou les accès existants seront mutualisés pour desservir les terrains excepté si le terrain faisant objet de la division peut être accessible par une autre voie que la voie de desserte d'origine.

N - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les constructions* nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

N - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être

autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

C-2-1-3 – Energie - communication

Le raccordement des constructions* aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont autorisés pour les usages conformes à la réglementation en vigueur.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en oeuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le débit de fuite autorisé est au maximum de 1L/s/ha pour une pluie de retour de 20 ans.

N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions*, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

ANNEXES

I LEXIQUE

(source : *lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015*)

1. Annexe

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.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. 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.

5. Emprise au sol

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

6. Extension

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

7. Façade

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

8. Gabarit

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.

9. Hauteur

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 faîtage 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.

10. Limites séparatives

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.

11. Local accessoire

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.

12. Voies ou emprises publiques

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définitions propres au PLU du Chamarande :

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement..

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Unité foncière :

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

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

II. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES ACTIVITES

POUR MEMOIRE

Les destinations de constructions possibles sont :

- **L'exploitation agricole et forestière,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- **L'habitation,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- **Le commerce et les activités de service,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,**
Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

III. NUANCIER

Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l'« étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français.

Les enduits

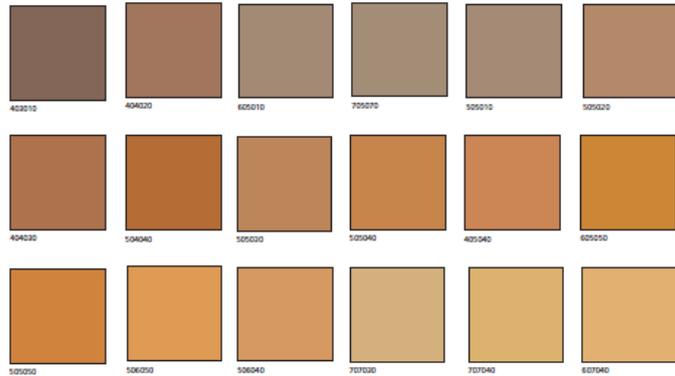


707510	609005	708010	808210	808005	609005
757010	757020	707030	757030	608020	708020
757040	757040	758050	808040	758030	758040
758020	708040	709020	759020	859020	809020
808020	908020	808020	808020	859020	809020
908010	758020	609015	759010	709010	809010
7500	607005	608005	708010	8500	9000
909010	305020	306020	707010	408010	609005
505020	506020	406020	608010	608020	609015
506040	506020	406020	407020	607020	707020
504020	404020	605020	505020	405020	505040
2208010	1207020	1508010	1508020	2208005	2208005

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions années 30

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de brique

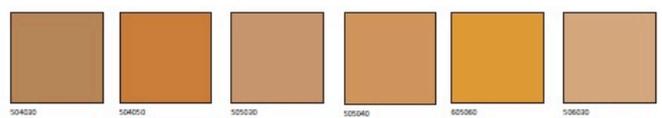


Tonalités des éléments enduits

Les soubassements



Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

Les fenêtres, volets et portes



1403005	1403010	1405020	1305020	1306020	1407020
1603025	1604050	1604025	1606020	1508020	1309020
1803036	1703025	1604020	1606015	1508010	1609010
1703025	1704020	1704040	1706040	1706025	1707020
2003033	2004040	1805040	1806050	1808015	1809010
1903025	1905020	2006020	2204020	2405030	2108015
2403022	2703029	2703040	2504020	2503025	2405020
2604015	2704020	2605030	2606020	2506015	2507020

Les toitures



Tonalités des tuiles

423010	424005	424010	424020	424030	425010
425020	425040	503010	503020	503030	544010
504020	504030	505010	505020	505030	505040
505050	505060	506010	506020	506030	506040
506050	506070	604020	604030	604040	605005
605010	605020	605030	605040	605070	606010
606020	606030	606040	606050	607030	608020
608040	703020	704020	704030	705020	705030

Tonalités des ardoises

1694005	1703010	2302010	2306010	2603005	2604005
2604010	2703010	2703015	3402005		

NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES »

Ce nuancier est extrait du guide à destination des élus et porteurs de projet « INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS » Parc Naturel Régional du Gâtinais Français Edition 2010. Outre pour le choix des couleurs, la consultation de ce guide est vivement recommandée pour l'étude d'un projet de construction, il est disponible en mairie et sur le site internet du PNRGF.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

référence couleurs			
Les clairs ▶	référence nuancier* 609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶			
	608010	758020	
Les foncés ▶			
	708010	608020	808010
	607010	607020	757020

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES AU PASSAGE DE CANALISATIONS DE TRANSPORTS DE GAZ

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de CHAMARANDE

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de CHAMARANDE

La commune de CHAMARANDE est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz exploitée par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

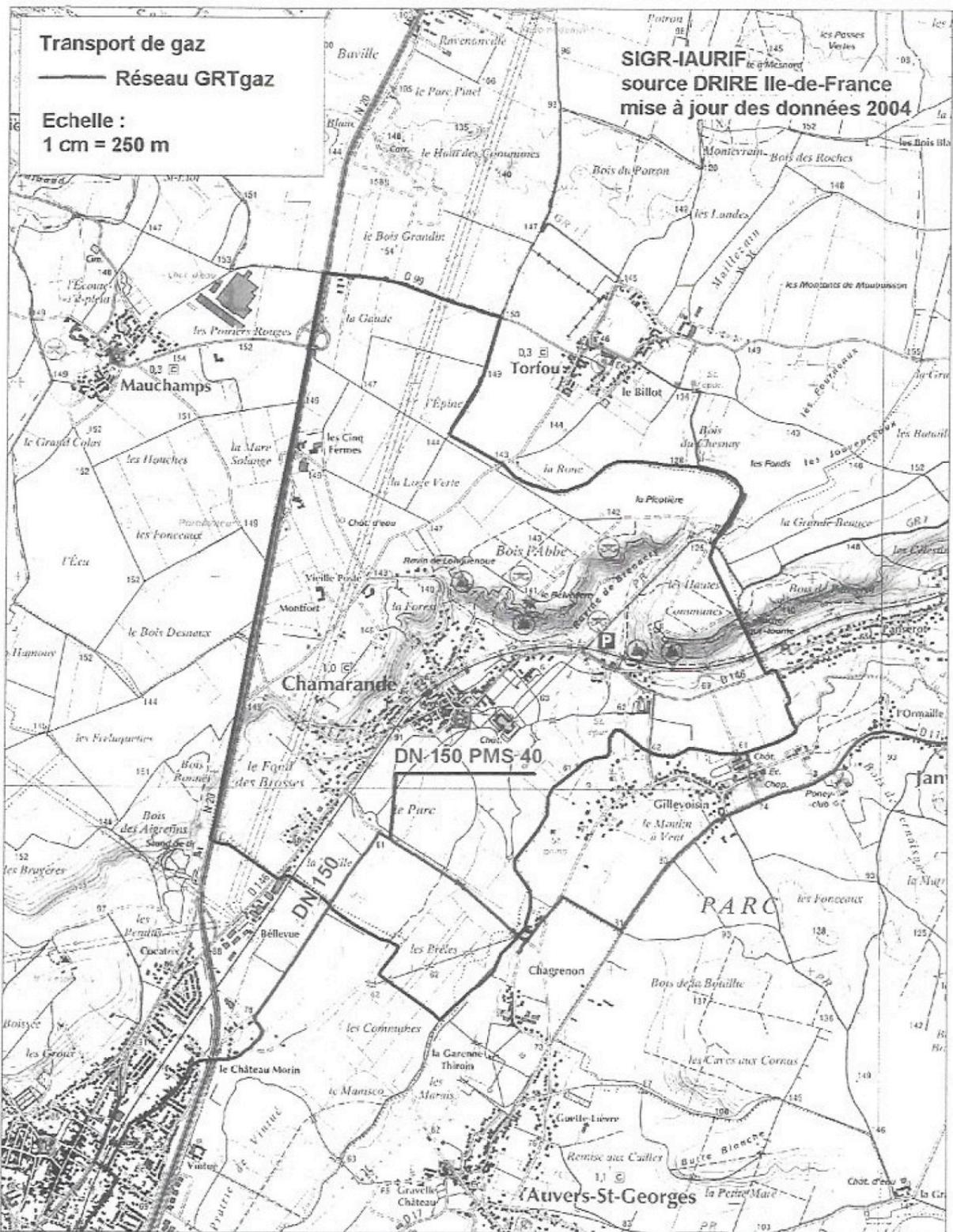
La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.



V. LES PLANTATIONS : LES ESSENCES LOCALES

Les végétaux conseillés.

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Nous vous invitons vivement à prendre contact avec les techniciens du Parc pour des conseils contextualisés.

✗ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Orme (<i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)✗

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)✗
Bourdaïne (<i>Frangula alnus</i>)✗	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)✗
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)✗	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)✗
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Viorne lantane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana /opulus</i>)✗

Persistants et semi-persistants

Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)✗, espèce de mi-ombre	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)✗
	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Lilas de Californie, Céanothe (<i>Céanothus</i>)
Callicarpa (<i>Callicarpa bodinieri</i>)	Oranger du Mexique (<i>Choisya ternata</i>)
Cistes (<i>Cistus</i>)	Osmanthe (<i>Osmanthus heterophyllus</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)✗	Potentille (<i>Potentilla fruticosa</i>)
Deutzia (<i>Deutzia</i>)	Seringat (<i>Philadelphus</i>)
Escallonia (<i>Escallonia</i>)	Spirée (<i>Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei</i>)
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	Symphorine (<i>Symphoricarpos albus</i>)
Laurier-tin (<i>Viburnum tinus</i>)✗	

Liste de plantes grimpances

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* -variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' -variété persistante) ✕
Clématite (*Clematis*) ✕
Glycine (*Wisteria sinensis*) ✕

Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*) ✕
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule à oreillettes *Salix aurita*

Saule à trois étamines *Salix triandra*
Saule fragile *Salix fragilis*
Saule pourpre *Salix purpurea* humides
Saule roux *Salix acuminata*
Sureau noir *Sambucus nigra*
Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis pendants *Carex pendula*
Carex cuivré *Carex cuprina*
Carex des marais *Carex acutiformis*
Carex des rives *Carex riparia*
Carex espacé *Carex remota*
Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*
Carex hérissé *Carex hirta*
Carex paniculé *Carex paniculata*
Carex raide *Carex elata*
Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*
Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*
Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*
Jonc des crapauds *Juncus bufonius*
Jonc épars *Juncus effusus*

Jonc glauque *Juncus inflexus*
Lycopée d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*
Massette à feuilles larges *Typha latifolia*
Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*
Menthe aquatique *Mentha aquatica*
Menthe des champs *Mentha arvensis*
Myosotis des marais *Myosotis palustris*
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanier rameux *Sparganium erectum*
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
Salicaire (*Lythrum salicaria*)
Scirpe des marais *Eleocharis palustris*
Véronique mouron d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Genet (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Cornouiller male (*Cornus mas*)
Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Houx / Ilex (sauf <i>Ilex aquifolium</i>)
Berberis	Laurier palme ou cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)
Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis leylandii</i>)	Laurier du Portugal (<i>Prunus lusitanica</i>)
Éléagnus à feuillage panaché	Thuja (<i>Thuja</i>)
Eucalyptus (<i>Eucalyptus</i>)	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>)	

Plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive	Luzerne arborescente (<i>Medicago arborea</i>)
Ailante ou Faux-vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>)	Myriophylle du Brésil (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)
Arbre aux papillons (<i>Buddleia davidii</i>)	Papyrus (<i>Cyperus eragrostis</i> et <i>C. difformis</i>)
Aucuba (<i>aucuba japonica</i>)	Petite lentille d'eau (<i>Lemna minutii</i> et <i>L. turionifera</i>)
Bambous (<i>Phyllostachis</i>)	
Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>)	Vivace, herbacée
Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>)	Asters américains (<i>Aster lanceolatus</i>, <i>A. novi-belgii</i>, <i>A. squamatus</i>, <i>A. x salignus</i>)
Cyprès de Lambert (<i>Cupressus macrocarpa</i>)	Balsamines / Impatiens (<i>Impatiens glandulifera</i>, <i>I. parviflora</i>, <i>I. balfouri</i>, <i>I. capensis</i>)
Erable negundo (<i>Acer negundo</i>)	Berce du Caucase (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)
Fusain du japon (<i>Euonymus japonicus</i>)	Bident (<i>Bidens frondosa</i> et <i>B. connata</i>)
Genêt blanc (<i>Cytisus multiflorus</i>)	Consoude hérissée ou rude (<i>Symphytum asperum</i>)
Genêt strié (<i>Cytisus striatus</i>)	Ficoïde à feuilles en cœur (<i>Aptenia cordifolia</i>)
Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)	Lilas d'Espagne (<i>Galega officinalis</i>)
Laurier-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)	Onagre (<i>Oenothera biennis</i> , <i>O. longiflora</i> , <i>O. striata</i>)
Mahonia (<i>mahonia aquifolium</i>)	Orpin de Helms (<i>Crassula helmsii</i>)
Mimosa (<i>Acacia dealbata</i> , <i>A. longifolia</i> , <i>A. saligna</i> et <i>A. retinodes</i>)	Orpin bâtard (<i>Sedum spirium</i>)
Mûrier blanc (<i>Morus alba</i>)	Raisin d'Amérique (<i>Phytolacca americana</i>)
Pittosporum du Japon (<i>Pittosporum tobira</i>)	Renouée du Japon (<i>Reynoutria japonica</i> ou <i>Polygonum cuspidatum</i>)
<i>Pyracantha coccinea</i> (<i>Pyracantha coccinea</i>)	Renouée de Sakhaline (<i>Reynoutria sachalinensis</i>)
Rhododendron pontique (<i>Rhododendron ponticum</i>)	Renouée hybride (<i>Reynoutria x bohémica</i>)
Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	Sélaginelle de Krauss (<i>Selaginella kraussiana</i>)
Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i>)	Senecio (<i>Senecio angulatus</i> , <i>S. deltoideus</i>)
Troène à feuilles brillantes (<i>Ligustrum lucidum</i>)	Senecion sud-africain (<i>Senecio inaequidens</i>)
	Solidage du Canada (<i>Solidago canadensis</i>)
Aquatique	Solidage glabre (<i>Solidago gigantea</i>)
Azolla fausse-fougère (<i>Azolla filliculoides</i>)	Stramoine / herbe à la taupe (<i>Datura stramonium</i>)
Elodée du Canada (<i>Elodea canadensis</i>)	Véronique de Perse (<i>Veronica persica</i>)
Elodée à feuilles étroites (<i>Elodea nuttallii</i>)	Véronique voyageuse (<i>Veronica peregrina</i>)
Grande Elodée (<i>Lagarosiphon major</i>)	Xanthium strumarium (<i>Xanthium strumarium</i>)
Jacinthe d'eau (<i>Eichornia crassipes</i>)	
Jonc grêle (<i>Juncus tenuis</i>)	
Jussie (<i>Ludwigia grandiflora</i> et <i>L. peploides</i>)	

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

VI. LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX EN ILE-DE-FRANCE

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



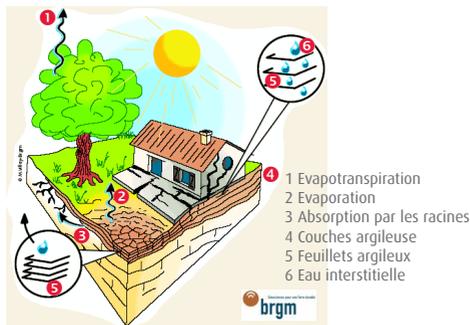
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

→ Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

→ Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



→ Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

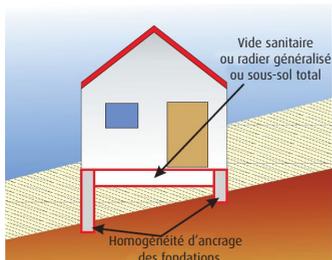
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

¹- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

construire



➔ Précisez la nature du sol

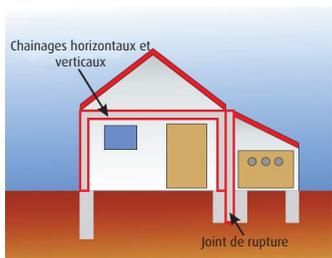
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➔ Réalisez des fondations appropriées

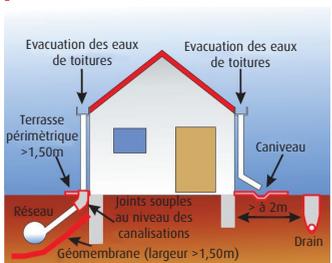
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

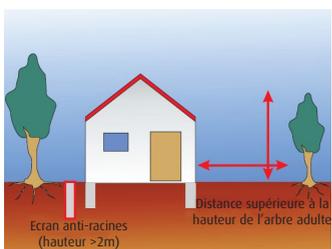
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménagement, rénover



➔ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

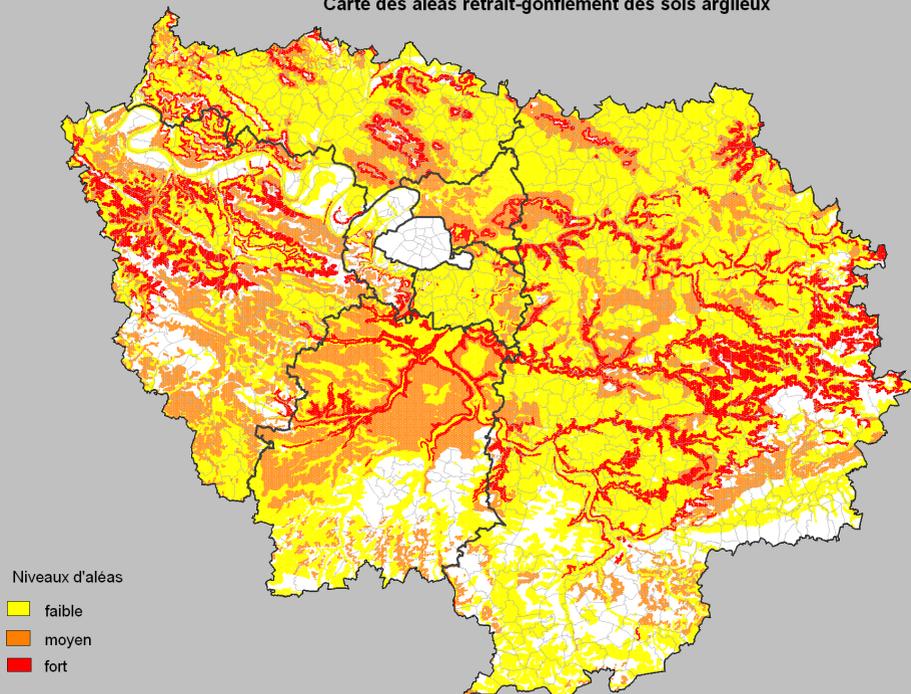


➔ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux



Niveaux d'aléas

- faible
- moyen
- fort

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France

Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

