

Département de l'Essonne

Commune de Cheptainville



PLU

Plan Local d'Urbanisme

4

Modification simplifiée n°1

RÈGLEMENT



TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cheptainville (Essonne).

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U : il s'agit des zones suivantes : Ug, Ugf, Uh, Uh*, Ui ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU : il s'agit des zones : 1AUh et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A, et un sous-secteur A* ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj, NI et Nh.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques (pièces 5 du PLU) joints au dossier.

Article 3 : Contenu du règlement écrit

Le présent règlement écrit comprend :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions particulières

Titre 3 : Lexique au règlement

Pour le titre 2, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

I - Affectations des sols et destinations des constructions

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- 2.1. Volumes et implantations des constructions
- 2.2. Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- 2.3. Insertion paysagère et aménagements des abords
- 2.4. Stationnements

III - Desserte, équipements et réseaux

- 3.1. Accès et desserte par les voies publiques et privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

Article 4 : Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

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

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

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

- des servitudes d'utilité publique ;
- des annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc.;
- des périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres de ZAC, DUP, DPU, projets routiers, etc..

Article 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées).

Article 6 : Emplacements Réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

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

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement Réservé

En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

En cas de rétrocession à la commune par le propriétaire de tout ou partie du terrain compris dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 7 : Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5.1 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113.1 et L.113.2 du Code de l'Urbanisme.

**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.341.1 et suivants du Code Forestier.

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

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

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

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

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

Article 8 : Zones humides

Elles sont distinguées en deux catégories :

▪ **Les zones humides avérées** (classe 2) :

La réalisation d'études botaniques et pédologiques sur sites a démontré qu'elles répondaient aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 définissant une zone humide. Leur préservation doit être assurée.

▪ **Les zones humides potentielles** (classe 3) :

Elles sont issues de la définition d'enveloppes d'alerte « forte probabilité » de présence de zones humides. Mais elles n'ont pas fait l'objet d'études approfondies, au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans ces secteurs, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article 9 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses du PLU.

L'information concernant ces risques est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 10 : Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies du territoire sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure en annexes diverses.

Article 11 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

Les articles 2.4. des zones définissent les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et deux roues.

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

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Réalisation de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite :

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,5 m x 3,5 m + 6 m de dégagement.

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

Article 12 : Réglementation sur l'archéologie préventive

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

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

Article 13 : Règlements de lotissements

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

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

Dans les lotissements et les opérations d'ensemble, l'instruction se fait lot par lot.

Article 14 : Assainissement

~~La Commune a pris une délibération en date du 19 septembre 1997 afin d'obliger les propriétaires à effectuer le contrôle des installations d'assainissement au moment de la vente du bien et au moment de la déclaration d'achèvement des travaux pour les constructions neuves.~~

Conformément à la délibération n°19.232 du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2019, le certificat de conformité assainissement est nécessaire sur le territoire de Cœur Essonne :

- En cas de vente d'un bien immobilier à l'exception des appartements quand ils sont cédés en lot individuel.
- À l'achèvement des travaux de construction.
- Pour les immeubles en copropriété qui ne disposent pas d'un certificat de conformité en cours de validité.

Article 15 : Obligations en termes de logements sociaux

Pour les opérations et divisions de plus de 3 logements, les élus veulent que soit imposée une part minimale de 30% de logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure), cet objectif étant examiné au cas par cas pour les autres opérations.

À noter que pour la période 2017-2019, le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 exempte la commune de Cheptainville de produire 25 % de logements sociaux sur la période précitée.

Cette exonération devra faire l'objet d'une demande expresse par délibération du Conseil Communautaire pour les périodes triennales à partir de 2020.

Par ailleurs, la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a procédé à des ajustements des dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) sans remettre en cause ses grands principes.

En Île-de-France, en dehors de l'unité urbaine de Paris (au sens de l'INSEE), la loi ELAN a notamment relevé le seuil de population au-delà duquel les communes sont soumises aux dispositions de la loi SRU. Ce seuil est désormais porté à 3 500 habitants comme dans les autres régions.

Ainsi, au regard de sa localisation en dehors de l'unité urbaine de Paris et de sa population légale actuelle (**Population municipale en 2020 : 2227 habitants (source : Insee, Recensement de la population 2020)**), la commune n'est plus soumise aux dispositions de cette loi depuis la promulgation de la loi ELAN.

Article 16 : Démolitions, clôtures

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur toute la zone, par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007.

Par cette même délibération du conseil municipal, **les clôtures sont soumises à déclaration préalable**.

Article 17 : Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L.111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

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

Article 18 : Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L.152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles du présent règlement ne s'appliqueront qu'à la condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article 19 : Informations info énergie

Dans le cadre des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme, un espace info énergie au sein de l'agglomération, qui accompagne les particuliers dans leur projet de rénovation énergétique, a été créé.

Pour accompagner la rénovation et les constructions exemplaires (EnR, éco-matériaux, etc.), il est possible également d'accéder au site de l'ADEME, <http://www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques>, dont les guides sont régulièrement mis à jour.

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Zone Ug

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ug / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone Ug correspond à la zone urbaine de centre village. Le secteur Ugf correspond à une maîtrise du patrimoine bâti et à des occupations et utilisations du sol plus restreintes.

La zone Ug est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- de commerce et activités de service ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux.

Ug / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les exploitations agricoles et forestières ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques. **Les exhaussements du sol sont en outre limités à 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.**
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Zone Ug

Secteur Ugf :

Conformément à l'article L 151-41 (5^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme, dans les zones Ugf, deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global sont instaurés.

Ces servitudes interdisent, pour une durée de cinq ans entre la date d'approbation du PLU et la levée des servitudes, les constructions ou installations nouvelles. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (avec un maximum de 20 m²).

La levée anticipée des servitudes pourra intervenir avant la fin de la période des 5 ans, à partir du moment où la commune approuve un projet d'aménagement global concernant les sites visés par l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions envisagées devront être nécessaires :

- à la mise en valeur du patrimoine collectif (activités pédagogiques, muséales, socio-culturelles...) ;
- ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Ug / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 3 logements, 30 % de logements sociaux minimum seront réalisés ; cet objectif sera examiné au cas par cas pour les autres opérations.

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, sont identifiés et délimités, sur les documents du règlement graphique.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ug / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol **totale** des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes, hors garages, ne peut excéder 8 m².

L'emprise au sol des abris de jardins (clos ou ouverts) est limitée à 8 m² par unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

Zone Ug

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : Leur hauteur maximum, hors-tout (incluant cheminée et éléments techniques), des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 10m. **De plus, le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder R + 1.**

Pour les extensions de constructions existantes, **la hauteur de ces dernières doit être en cohérence en harmonie avec les bâtis existants**, sans pour autant excéder 10 m **au faîtage.**

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m **à l'égout** lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m **à l'égout** lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m **à l'égout.**

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors-tout.

2.1.3. Règles d'implantation

Dans les lotissements et les opérations d'ensemble, l'instruction se fait lot par lot.

Par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions **en retrait en recul** est autorisée, à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou privées par des bâtiments, portails, murs de clôture, bâtiments annexe, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement, **ou à condition que le recul soit justifié pour assurer la sécurité des accès et les débouchés sur la voie publique (visibilité, arrêt véhicule en dehors de la voie publique).**

Les piscines doivent respecter un recul avec une distance au moins égale à 2,5 m (margelles comprises).

Par rapport aux limites séparatives :

Une construction, aux murs aveugles, peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait avec une distance au moins égale à 2,5 m.

Si les murs comportent des ouvertures ou des baies, une construction doit être implantée en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives, **mesurée au droit de la façade des ouvertures ou baies (vue droite).**

Les piscines doivent respecter un retrait de 2,5 m par rapport aux limites séparatives (margelles comprises).

Ce retrait est porté à 5 m lorsque la superficie du bassin est égale ou supérieure à 50 m².

Zone Ug

Au sein d'une même propriété :

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Ug / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Le projet doit respecter la *forme urbaine* existante, à savoir celle d'un village rural. L'une des caractéristiques de cette forme urbaine de centre village est un bâti assez étroit implanté sensiblement à l'alignement ou disposé à l'abri d'un mur de clôture recréant l'alignement. Toute construction nouvelle doit s'insérer en harmonie dans cette « ruralité ».

Dans le cadre de rénovation, le coffret des volets roulants est autorisé à condition qu'il soit inclus dans l'encadrement de baies, alignés au nu de façade, et dissimulés par un lambrequin décoratif (sans frise) en métal lisse ou en bois peint, en harmonie avec la couleur de la fenêtre ou du crépi de la façade pour une bonne intégration.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur hors sol supérieure à 1,8 m sont interdites.

Clôtures :

Le long des voies et emprise publiques (routes, rues, sentes piétonnes, espaces verts...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs de 1,8 m de hauteur maximum ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 m surmontés ou non d'une lisse, d'un barreaudage ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m de hauteur maximum ;
- les claustras en bois, les canisses, les bâches ainsi que les panneaux ciment sont interdits.

Zone Ug

Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas réglementées par le PLU, hormis les murs d'une hauteur de 2 mètres (usage sur la commune : 2 mètres maximum) pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux. mais par le code civil.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique localise des immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, murs et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Toute intervention sur ces éléments identifiés doit s'attacher à préserver -voire à restituer-les caractéristiques des éléments concernés : volumétrie générale, composition de façade et toiture, murs, ordonnancement et proportion des ouvertures, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. Toute nouvelle ouverture dans un mur de clôture repéré au titre de la loi paysage pourra être interdite ou limitée à une seule par section de mur homogène.

2.2.2. Constructions nouvelles à usage d'habitation

Couverture : Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45° afin d'être en cohérence avec les pentes des toitures du bâti traditionnel ; les matériaux de couverture pourront être l'ardoise ou la petite tuile plate (ou mécanique) (minimum de 20/22 unités par m²). Ces Les exigences ci-dessus énumérées ne concernent ni les extensions de constructions d'habitation, ni les vérandas ou les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les couleurs vives sont interdites.

Ouvertures : sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur. Les couleurs vives sont interdites.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En particulier, il est recommandé :

- qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception,
- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture.

Zone Ug

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

S'ils sont installés sur des constructions d'annexes telles que (serre, véranda, auvent, garage, abri de jardin...), ils pourront couvrir tout un pan de couverture.

2.2.3. Réhabilitation et extensions de constructions existantes à usage d'habitation

Couverture : dans le cas d'une réhabilitation, leurs pentes et le matériau de couverture devront être en cohérence identiques avec l'architecture de la construction (non réglementées dans le cas d'une extension).

Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les couleurs vives.

Ouvertures : les couleurs vives sont interdites. Le coffret des volets roulants est autorisé à condition qu'il soit inclus dans l'encadrement de baies, alignés au nu de façade, et dissimulés par un lambrequin décoratif (sans frise) en métal lisse ou en bois peint, en harmonie avec la couleur de la fenêtre ou du crépi de la façade pour une bonne intégration.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En particulier, il est recommandé :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale (extension comprise) et qu'ils ne soient pas disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Zone Ug

S'ils sont installés sur des constructions d'annexes telles que (serre, véranda, auvent, garage, abri de jardin...), ils pourront couvrir tout un pan de couverture.

Ug / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. La règle est le « zéro rejet » par défaut. Le débit correspondant à 1 l/s/ha est un débit de fuite maximal en cas d'impossibilité

de gestion à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Coefficient d'espaces verts sur les espaces non bâtis

Pour les nouvelles constructions, ainsi que les extensions, un coefficient minimal d'espace vert de 30 % devra être préservé sur les espaces non bâtis. Cette surface minimale devra être non imperméabilisée.

2.3.3. Obligation de plantation ou de remplacement des plantations existantes

Pour les nouvelles constructions, le terrain devra être planté d'au moins 1 arbre de hautes tiges/200 m² de superficie de terrain.

Pour les extensions, les arbres de haute tige devront être maintenus ou remplacés.

2.3.4. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

2.3.5. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Zone Ug

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus)... de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus nigra 'Italica').

Ug / 2.4. Stationnement

Dispositions générales : pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé sur la parcelle au moins 2 places par logement.

Ces places (2,5 m x 5 m, hors dégagement) devront disposer d'une accessibilité et d'un espace de manœuvre réalistes et suffisants.

Autres constructions : Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État où le nombre de places est fixé par le code de l'Urbanisme à 1 place par logement maximum,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logement supplémentaire.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun **clos et couvert** pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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

- Habitat collectif : à 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 : à 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 : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

Zone Ug

III- Équipement et réseaux

Ug / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques **ou privées**, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques **ou privées**. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ainsi que les nouvelles servitudes de passage doivent avoir une largeur :

- d'au moins 3 m lorsqu'ils desservent un logement,
- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements,
- d'au moins 7 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques **ou privées** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.2. Voirie

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

Ug / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Zone Ug

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement, eaux usées et gestion des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

~~En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.~~

En cas d'incapacité technique à se raccorder au réseau public de collecte d'eaux usées, et conformément au règlement de service public d'assainissement non collectif en vigueur, tout immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu d'être équipé d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

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

Zone Uh

Zone Uh

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Uh / 1.1. Destinations et sous-destinations

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine.

La zone Uh est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

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

En sous-secteur UH*, les caravanes ou résidences démontables constituant un habitat permanent sont autorisées, conformément à l'article L.101-2 du CU complété par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 ainsi que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Uh / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques. Les exhaussements du sol sont en outre limités à 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières en UH et UH* :

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone Uh

- Hormis en Uh*, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Uh / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 3 logements, 30 % de logements sociaux minimum seront réalisés ; cet objectif sera examiné au cas par cas pour les autres opérations.

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, sont identifiés et délimités, sur les documents du règlement graphique.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol **totale** des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes, hors garages, ne peut excéder 8 m²

L'emprise au sol des abris de jardin (clos ou ouverts) est limitée à 8 m² par unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : Leur hauteur maximum, hors-tout (incluant cheminée et éléments techniques), des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 10 m. De plus, le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder R + 1.

Pour les extensions de constructions existantes, **la hauteur de ces dernières doit être en cohérence en harmonie avec les bâtis existants**, sans pour autant excéder 10 m **au faîtage**.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m **à l'égout** lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m **à l'égout** lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m **à l'égout**.

Zone Uh

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors-tout.

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

2.1.3. Règles d'implantation

Dans les lotissements et les opérations d'ensemble, l'instruction se fait lot par lot.

Par rapport aux routes départementales et aux voies communales (voies publiques) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Les piscines doivent respecter un recul avec une distance au moins égale à 2,5 m (margelles comprises).

Par rapport aux autres voies notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Les piscines doivent respecter un recul avec une distance au moins égale à 2,5 m (margelles comprises).

Par rapport aux limites séparatives :

Une construction, aux murs aveugles, peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait avec une distance au moins égale à 2,5 m.

Si les murs comportent des ouvertures ou des baies, une construction doit être implantée en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives, **mesurée au droit de la façade des ouvertures ou baies (vue droite).**

Les piscines doivent respecter un retrait de 2,5 m par rapport aux limites séparatives (margelles comprises).

Ce retrait est porté à 5 m lorsque la superficie du bassin est égale ou supérieure à 50 m².

Au sein d'une même propriété :

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Zone Uh

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Uh / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Dans le cadre de rénovation, le coffret des volets roulants est autorisé à condition qu'il soit inclus dans l'encadrement de baies et alignés au nu de façade.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3kWc et d'une hauteur hors sol supérieure à 1,8 m sont interdites.

Clôtures :

Le long des voies et emprise publiques (routes, rues, sentes piétonnes, espaces verts...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs de 1,6 m **de hauteur maximum** pourront être doublés d'une haie d'une hauteur jusqu'à 2 mètres maximum ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble ;

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 m surmontés ou non d'une lisse, d'un barreaudage ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 m **de hauteur maximum** ; ils pourront être doublés d'une haie maintenue **à 2 m maximum** ;

- les claustras en bois, les canisses, les bâches ainsi que les panneaux ciment sont interdits.

Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas réglementées par le PLU, hormis les murs d'une hauteur de 2 mètres (usage sur la commune : 2 mètres maximum) pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux. mais par le code civil.

Zone Uh

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique localise des immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, murs et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Toute intervention sur ces éléments identifiés doit s'attacher à préserver -voire à restituer-les caractéristiques des éléments concernés : volumétrie générale, composition de façade, murs, ordonnancement et proportion des ouvertures, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. Toute nouvelle ouverture dans un mur de clôture repéré au titre de la loi paysage pourra être interdite ou limitée à une seule par section de mur homogène.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

2.2.2. Constructions nouvelles à usage d'habitation

Couverture : leurs pentes ne sont pas réglementées ; le matériau de couverture devra être de teinte neutre s'intégrant bien à l'environnement bâti (couleur tuile brunie, couleur ardoise, couleur zinc patiné, toiture végétalisée...). ~~Cette exigence ne concerne ni les vérandas ou les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques.~~

~~Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.~~

Couleurs des façades : ~~les couleurs vives sont interdites~~ ; l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Ouvertures : Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents. ~~En cas d'impossibilité technique ils seront dissimulés par un lambrequin décoratif en métal ou en bois peint de teinte neutre claire ou foncée.~~

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : ~~les couvertures pourront en comporter sous réserve~~

~~Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

En particulier, il est recommandé :

- qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception,
- ~~-qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture,~~
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe

Zone Uh

peut couvrir tout un pan de couverture),

~~-que les panneaux ne soient pas disposés en saillie.~~

-que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

S'ils sont installés sur des constructions d'annexes telles que (serre, véranda, auvent, garage, abri de jardin...), ils pourront couvrir tout un pan de couverture.

2.2.3. Réhabilitation et extensions de constructions existantes à usage d'habitation

Couverture : dans le cas d'une réhabilitation, leurs pentes et le matériau de couverture devront être en cohérence identiques avec l'architecture de la construction (non réglementés dans le cas d'une extension).

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existants dans l'environnement proche ; sont interdits les couleurs vives.

Ouvertures : Les couleurs vives sont interdites. Le coffret des volets roulants est autorisé à condition qu'il soit inclus dans l'encadrement de baies, aligné au nu de façade, et qui pourra être dissimulé par un lambrequin décoratif (sans frise) en métal lisse ou en bois peint, en harmonie avec la couleur de la fenêtre ou du crépi de la façade pour une bonne intégration.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : ~~les couvertures pourront en comporter sous réserve.~~

Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En particulier, il est recommandé :

-qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale (extension comprise) ~~et qu'ils ne soient pas disposés en saillie.~~

-qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,

-qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,

-que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),

~~-que les panneaux ne soient pas disposés en saillie.~~

-que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

S'ils sont installés sur des constructions d'annexes telles que (serre, véranda, auvent, garage, abri de jardin...), ils pourront couvrir tout un pan de couverture.

Zone Uh

Uh / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. La règle est le « zéro rejet » par défaut. Le débit correspondant à 1 l/s/ha est un débit de fuite maximal en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Coefficient d'espaces verts sur les espaces non bâtis

Pour les nouvelles constructions, ainsi que les extensions, un coefficient minimal d'espace vert de 30 % devra être préservé sur les espaces non bâtis. Cette surface minimale devra être non imperméabilisée.

2.3.3. Obligation de plantation ou de remplacement des plantations existantes

Pour les nouvelles constructions, le terrain devra être planté d'au moins 1 arbre de hautes tiges/200 m² de superficie de terrain.

Pour les extensions, les arbres de haute tige devront être maintenus ou remplacés.

2.3.4. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

2.3.5. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Zone Uh

Uh / 2.4. Stationnement

Dispositions générales : pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation :

Ces places (2,5 m x 5 m, hors dégagement) devront disposer d'une accessibilité et d'un espace de manœuvre réalistes et suffisants. Afin d'assurer une sécurité, il est préconisé l'aménagement d'une « place de midi » par logement avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, en laissant un espace de manœuvre suffisant sur la parcelle.

- logements d'une SDP inférieure à 115 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- logements d'une SDP égale ou supérieure à 115 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement ;
- réhabilitation de logement et changement de destination :
 - il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ;
 - il sera réalisé 2 places par logement supplémentaire d'une SDP inférieure à 115 m² et 3 places par logement supplémentaire d'une SDP égale ou supérieure à 115 m².

Autres constructions : Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun **clos et couvert** pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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

- Habitat collectif : à 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 : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Zone Uh

- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

III- Équipement et réseaux

Uh / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques **ou privées**, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques **ou privées**.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ainsi que les nouvelles servitudes de passage doivent avoir une largeur :

- d'au moins 3 m lorsqu'ils desservent un logement,
- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements,
- d'au moins 7 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.2. Voirie

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, **privées** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques **ou privées** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve

Zone Uh

que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

Uh / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement, eaux usées et gestion des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

~~En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.~~

En cas d'incapacité technique à se raccorder au réseau public de collecte d'eaux usées, et conformément au règlement de service public d'assainissement non collectif en vigueur, tout immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu d'être équipé d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

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

Zone Ui

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Ui / 1.1. Destinations et sous-destinations

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, au lieu-dit le Charbonneau et en rive nord de la RD 449.

La zone Ui est destinée à accueillir des constructions :

- à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Ui / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage d'habitation sauf si liée à l'activité (gardiennage, salarié) ;
- tous types de dépôts anarchiques ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques.

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques. Les exhaussements du sol sont en outre limités à 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les modalités de collecte des déchets, pour les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire, devront être respectées conformément au règlement en vigueur de Cœur d'Essonne Agglomération.

Ui / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Zone Ui

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol **totale** des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Leur hauteur maximum, hors-tout (incluant cheminée et éléments techniques), des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 12,5 m.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être **en cohérence en harmonie** avec les bâtis existants, sans pour autant excéder 12,5 mètres **au faîtage**.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie ; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

Ui / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Zone Ui

2.2.2. Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs de 1,6 m **de hauteur maximum**, réalisés en maçonnerie ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble ;
- les grillages métalliques de 2 m de hauteur maximum, de teinte sombre (noir, vert foncé...) doublés ou non de haies taillées à 2 m de hauteur maximum et composées des essences prévues à l'article 13 ;
- **les claustras bois, les canisses ainsi que les bâches sont interdits.**

Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas réglementées par le PLU, hormis les murs d'une hauteur de 2 mètres (usage sur la commune : 2 mètres maximum) pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux. mais par le code civil.

2.2.3. Normes énergétiques

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur hors sol supérieure à 1,8 m sont interdites.

Ui / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. La règle est le « zéro rejet » par défaut. Le débit correspondant à 1 l/s/ha est un débit de fuite maximal en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

Zone Ui

2.3.2. Coefficient d'espaces verts sur les espaces non bâtis

Pour les nouvelles constructions, ainsi que les extensions, un coefficient minimal d'espace vert de 30 % devra être préservé sur les espaces non bâtis. Cette surface minimale devra être non imperméabilisée.

2.3.3. Obligation de plantation ou de remplacement des plantations existantes

Pour les nouvelles constructions, le terrain devra être planté d'au moins 1 arbre de hautes tiges/200 m² de superficie de terrain.

Pour les extensions, les arbres de haute tige devront être maintenus ou remplacés.

2.3.4. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

2.3.5. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparissleylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Ui / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des espaces sont à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires :

- Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 places par construction.
- Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.
- Dérogation à la règle pour les extensions.

Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Zone Ui

S'ajoutent également les espaces à réserver pour le stationnement des deux-roues :

- Bureaux : à 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 : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

III- Équipement et réseaux

Ui / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques **ou privées**, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques **ou privées**. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, **privées** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques **ou privées** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

Ui / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Zone Ui

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement, eaux usées et gestion des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

~~En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.~~

En cas d'incapacité technique à se raccorder au réseau public de collecte d'eaux usées, et conformément au règlement de service public d'assainissement non collectif en vigueur, tout immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu d'être équipé d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

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

Zone 1AUh

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1AUh / 1.1. Destinations et sous-destinations

Il s'agit d'une zone d'aménagement, qui doit être réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La zone est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUh / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes.

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées si leur emprise au sol n'excède pas 200 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques. **Les exhaussements du sol sont en outre limités à 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.**
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1AUh / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 3 logements, 30% de logements sociaux minimum seront réalisés ; cet objectif sera examiné au cas par cas pour les autres opérations.

Zone 1AUh

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUh / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. **L'emprise au sol des annexes, hors garages, ne peut excéder 8m²**

L'emprise au sol des abris de jardin (clos ou couverts) est limitée à 8 m² par unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : leur hauteur maximum, hors-tout (incluant cheminée et éléments techniques), des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 10 m. De plus, le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder R + 1.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être **en cohérence en harmonie** avec les bâtis existants, sans pour autant excéder 10 m **au faîtage**.

Annexes : leur hauteur est limitée à 3 m **à l'égout** lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m **à l'égout** lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m **à l'égout**.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout.

2.1.3. Règles d'implantation

Dans les lotissements et les opérations d'ensemble, l'instruction se fait lot par lot.

Par rapport aux routes départementales et aux voies communales **(voies publiques)** :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Les piscines doivent respecter un recul avec une distance au moins égale à 2,5 m (margelles comprises).

Par rapport aux autres voies notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Zone 1AUh

Les piscines doivent respecter un recul avec une distance au moins égale à 2,5 m (margelles comprises).

Par rapport aux limites séparatives :

Une construction, aux murs aveugles, peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait avec une distance au moins égale à 2,5 m.

Si les murs comportent des ouvertures ou des baies, une construction doit être implantée en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives, **mesurée au droit de la façade des ouvertures ou baies (vue droite).**

Les piscines doivent respecter un retrait de 2,5 m par rapport aux limites séparatives (margelles comprises).

Ce retrait est porté à 5 m lorsque la superficie du bassin est égale ou supérieure à 50 m².

Au sein d'une même propriété :

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1AUh / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Dans le cadre de rénovation, le coffret des volets roulants est autorisé à condition qu'il soit inclus dans l'encadrement de baies et alignés au nu de façade.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3kWc et d'une hauteur hors sol supérieure à 1,8 m sont interdites.

Zone 1AUh

Clôtures :

Le long des voies et emprise publiques (routes, rues, sentes piétonnes, espaces verts...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs de 1,6 mètre **de hauteur maximum qui** pourront être doublés d'une haie d'une hauteur jusqu'à 2 mètres maximum ;
- **Les claustras en bois, les canisses, les bâches ainsi que les panneaux ciment sont interdits.**

Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas réglementées par le PLU, hormis les murs d'une hauteur de 2 mètres (usage sur la commune : 2 mètres maximum) pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux. mais par le code civil.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique localise des immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, murs et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Toute intervention sur ces éléments identifiés doit s'attacher à préserver -voire à restituer-les caractéristiques des éléments concernés : volumétrie générale, composition de façade, murs, ordonnancement et proportion des ouvertures, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. Toute nouvelle ouverture dans un mur de clôture repéré au titre de la loi paysage pourra être interdite ou limitée à une seule par section de mur homogène.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

2.2.2. Constructions nouvelles à usage d'habitation

Couverture : leurs pentes ne sont pas réglementées ; le matériau de couverture devra être de teinte neutre s'intégrant bien à l'environnement bâti (couleur tuile brunie, couleur ardoise, couleur zinc patiné, toiture végétalisée...). **Cette exigence ne concerne ni les vérandas ou les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques.**

Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Couleurs des façades : **les couleurs vives sont interdites** ; l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Zone 1AUh

Ouvertures : les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents. En cas d'impossibilité technique ils seront dissimulés par un lambrequin décoratif en métal ou en bois peint de teinte neutre claire ou foncée.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En particulier, il est recommandé :

- qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

S'ils sont installés sur des constructions d'annexes telles que (serre, véranda, auvent, garage, abri de jardin...), ils pourront couvrir tout un pan de couverture.

2.2.3. Réhabilitation et extensions de constructions existantes à usage d'habitation

Couverture : dans le cas d'une réhabilitation, leurs pentes et le matériau de couverture devront être en cohérence identiques avec l'architecture de la construction (non réglementés dans le cas d'une extension).

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les couleurs vives.

Ouvertures : Les couleurs vives sont interdites. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits. En cas d'impossibilité technique ils seront dissimulés par un lambrequin décoratif en métal ou en bois peint de teinte neutre claire ou foncée.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En particulier, il est recommandé :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale et qu'ils ne soient pas disposés en saillie.,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,

Zone 1AUh

-qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,

-que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),

~~que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,~~

-que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

~~S'ils sont installés sur des constructions d'annexes telles que (serre, véranda, auvent, garage, abri de jardin...), ils pourront couvrir tout un pan de couverture.~~

1AUh / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. La règle est le « zéro rejet » par défaut. Le débit correspondant à 1 l/s/ha est un débit de fuite maximal en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

2.3.3. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

~~Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (Carpinus betulus), le houx (Ilex aquifolium), l'aubépine (Crataegus oxyacantha), l'if (Taxus baccata), le buis (Buxus sempervirens), le lierre (Hedera helix), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), etc.~~

~~Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (Thuja), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparislelandi), les cyprès (Cupressus)... de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus nigra 'Italica').~~

Zone 1AUh

1AUh / 2.4. Stationnement

Dispositions générales : pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation :

Ces places (2,5 m x 5 m, hors dégagement) devront disposer d'une accessibilité et d'un espace de manœuvre réalistes et suffisants. Afin d'assurer une sécurité, il est préconisé l'aménagement d'une « place de midi » par logement avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

- logements d'une SDP inférieure à 115 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- logements d'une SDP égale ou supérieure à 115 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement,
- réhabilitation de logement et changement de destination :
 - il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ;
 - il sera réalisé 2 places par logement supplémentaire d'une SDP inférieure à 115 m² et 3 places par logement supplémentaire d'une SDP égale ou supérieure à 115 m².

Autres constructions : Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun **clos et couvert** pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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

- Habitat collectif : à 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 : à 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 : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Zone 1AUh

III- Équipement et réseaux

1AUh / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques **ou privées**, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques **ou privées**. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ainsi que les nouvelles servitudes de passage doivent avoir une largeur :

- d'au moins 3 m lorsqu'ils desservent un logement,
- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements,
- d'au moins 7 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques **ou privées** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.2. Voirie

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

1AUh / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Zone 1AUh

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement, eaux usées et gestion des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

~~En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.~~

En cas d'incapacité technique à se raccorder au réseau public de collecte d'eaux usées, et conformément au règlement de service public d'assainissement non collectif en vigueur, tout immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu d'être équipé d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

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

Zone 2AU

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2AU / 1.1. Destinations et sous-destinations

Il s'agit d'une zone d'aménagement, qui doit être réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2AU / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques. **Les exhaussements du sol sont en outre limités à 1 mètre de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.**
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 3 logements, 30% de logements sociaux minimum seront réalisés ; cet objectif sera examiné au cas par cas pour les autres opérations.

Zone 2AU

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

A réglementer dans le cadre de la future modification.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

A réglementer dans le cadre de la future modification.

2.1.3. Règles d'implantation

A réglementer dans le cadre de la future modification.

2AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

À réglementer dans le cadre de la future modification.

2.2.2. Constructions nouvelles à usage d'habitation

À réglementer dans le cadre de la future modification.

2.2.3. Réhabilitation et extensions de constructions existantes à usage d'habitation

À réglementer dans le cadre de la future modification.

2AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

À réglementer dans le cadre de la future modification.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

À réglementer dans le cadre de la future modification.

2.3.3. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

À réglementer dans le cadre de la future modification.

Zone 2AU

2AU / 2.4. Stationnement

À réglementer dans le cadre de la future modification.

III- Équipement et réseaux

2AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

À réglementer dans le cadre de la future modification.

3.1.2. Voirie

À réglementer dans le cadre de la future modification.

2AU / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

À réglementer dans le cadre de la future modification.

3.2.2. Électricité et téléphone

À réglementer dans le cadre de la future modification.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

À réglementer dans le cadre de la future modification. Lors de l'ouverture des zones 2AU, la Commune s'assurera que la station d'épuration de Saint-Vrain est de capacité suffisante pour répondre aux besoins de production de ces logements futurs.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

À réglementer dans le cadre de la future modification.

Zone A

Zone A

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A / 1.1. Destinations et sous-destinations

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

Les zones A et A* sont destinées à promouvoir les pratiques agricoles. Ces zonages doivent permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

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

En zone A, seules y seront autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone A :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production et aux activités de diversification de l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- les constructions à l'identique en cas de sinistre.

Dispositions particulières :

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone A

A / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone A et A*, les exhaussements de sol sont interdits selon le cadre réglementaire de l'article L.541-32 du Code de l'environnement qui stipule :

« Toute personne valorisant des déchets pour la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction doit être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature des déchets utilisés et de l'utilisation de ces déchets dans un but de valorisation et non pas d'élimination.

Dans le cadre de ces travaux, l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture. »

Dans les zones A et A*, les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour le terrassement des constructions admises dans ces zones.

Par ailleurs, dans les zones A et A*, les exhaussements de sol et les aménagements paysagers visés par le cadre réglementaire de l'article L.541-32 du Code de l'environnement sont expressément interdits. Pour rappel, cet article prévoit :

« Toute personne valorisant des déchets pour la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction doit être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature des déchets utilisés et de l'utilisation de ces déchets dans un but de valorisation et non pas d'élimination.

Dans le cadre de ces travaux, l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture. »

Dans la zone A*, les constructions sont interdites (sauf les installations et constructions liées aux ouvrages et aux infrastructures publics), pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés.

Dispositions particulières :

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone A

A / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation : leur hauteur ne doit pas excéder 10 m hors tout. Les hauteurs des autres constructions et installations ne sont pas réglementées, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout.

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

2.1.3. Règles d'implantation

En zone A :

Par rapport à la route départementale 449 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 30 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux voies communales et aux chemins ruraux :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Zone A

Constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire :

Ces constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport à l'alignement. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

En zone A* :

Sans objet

Non réglementé pour les installations et constructions liées aux ouvrages et aux infrastructures publics.

Constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire :

Ces constructions et installations peuvent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

A / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Façades

L'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les couleurs vives.

Matériaux des couvertures :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

Zone A

Constructions en basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

Systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques : ~~les couvertures pourront en comporter sous réserve :~~

~~Ils devront être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

En particulier, il est recommandé :

- qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- ~~-que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,~~
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures :

À l'exception des clôtures agricoles, les seules clôtures admises sont celles nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ; elles seront constituées de haies taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs liés à l'exploitation de la voie ferrée.

A / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Zone A

2.3.3. Pour l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que le hêtre (*Fagus sylvatica*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*). Ces exigences ne s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs liés à l'exploitation de la voie ferrée.

2.3.4. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

A / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables.

III- Équipement et réseaux

A / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes au public. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Zone A

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.2. Voirie

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

A / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement, eaux usées et gestion des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

~~En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.~~

En cas d'incapacité technique à se raccorder au réseau public de collecte d'eaux usées, et conformément au règlement de service public d'assainissement non collectif en vigueur, tout immeuble non raccordé au réseau public

Zone A

de collecte des eaux usées, est tenu d'être équipé d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

N

Zone N

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N / 1.1. Destinations et sous-destinations

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.

Par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007, en application de l'article R. 421-12d, **les clôtures sont soumises à déclaration préalable**, sauf les clôtures agricoles qui ne sont pas concernées par cette obligation.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- NI qui correspond aux activités de loisirs,
- Nh qui reconnaît l'existant,
- Nj qui correspond aux jardins potagers.
- L'extension des constructions est autorisée sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements existants et que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas 1,1 S, « S » étant la surface de plancher existant avant toute extension, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L 152-9 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L 152-9 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Sont **en plus admis** dans le secteur NI :

- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public. Ces constructions

liées à l'activité devront être démontables ou en structures légères, et démontées en fin d'activité ou d'exploitation.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Nh** :

-les activités annexes et complémentaires en relation avec une activité agricole. Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées ; la zone permet la reconnaissance de l'existant, si les constructions sont légales, avec des possibilités d'extension limitées de 10% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 20m².

Sont **seuls autorisés** dans le **secteur Nj** :

Les serres et abris de jardin (la superficie de ces derniers devant être inférieure ou égale à 4 m²) si leur surface hors œuvre brute totale est inférieure ou égale à 15 m² ;

- les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;

- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² ;

- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;

- les affouillements et exhaussements du sols sont autorisés s'ils sont destinés aux ouvrages hydrauliques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

N / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits toutes constructions ou aménagements non définis en 1.1. du présent règlement.

Pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements, les exhaussements du sol sont interdits.

Dispositions particulières :

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

N / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Secteur Nh :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m hors tout.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 m hors tout.

Pour la zone N et les sous-zonages, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et aux services publics qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport à l'alignement. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Façades

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes acceptées sont : bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthrax (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021). Les clins de bois sont autorisés, s'ils sont peints dans les teintes ci-dessus ou laissés d'aspect mat.

En zone Nh, la couleur des façades doit être de couleur ton pierre. Les clins de bois de bois, d'aspect brut (non repeints), sont autorisés.

Matériaux des couvertures :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

Constructions en basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- les haies taillées de 2 m de hauteur maximum et composée des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites ;
- la règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs liés à l'exploitation de la voie ferrée.

N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

2.3.3. Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

N / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues. Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette

avec un minimum de 5 places par construction ; pour l'évolution des constructions à usage d'habitation il n'est pas exigé de place. Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

III- Équipement et réseaux

N / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques **ou privées ouvertes au public**, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques **ou privées ouvertes au public**. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

N / 3.2. Desserte par les réseaux

Zone N

Article non réglementé.

Secteur Nh :

Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

~~En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.~~

En cas d'incapacité technique à se raccorder au réseau public de collecte d'eaux usées, et conformément au règlement de service public d'assainissement non collectif en vigueur, tout immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu d'être équipé d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

TITRE 3

LEXIQUE DU REGLEMENT

Abri de jardin

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

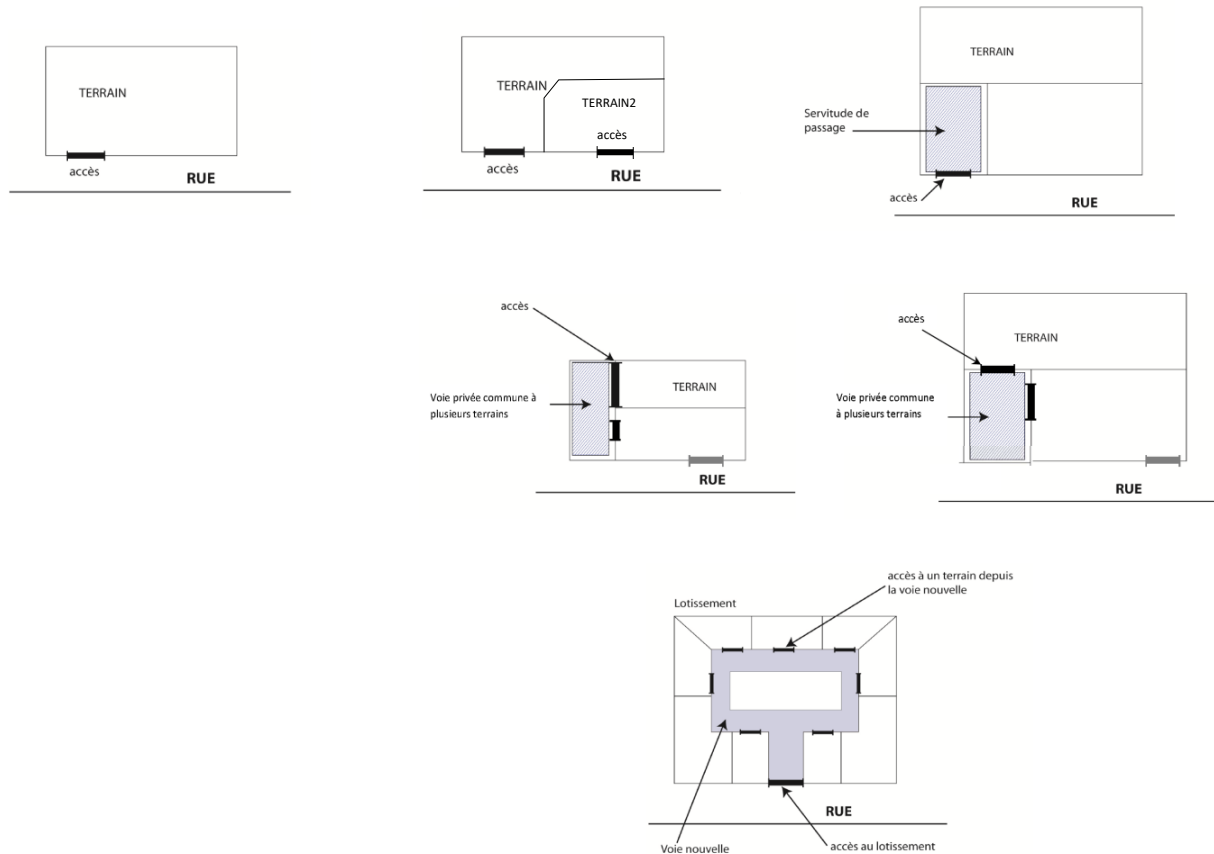
Les abris de jardin ont une réglementation propre différente des autres constructions annexes, notamment concernant l'emprise au sol minimale.

Accès et desserte

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

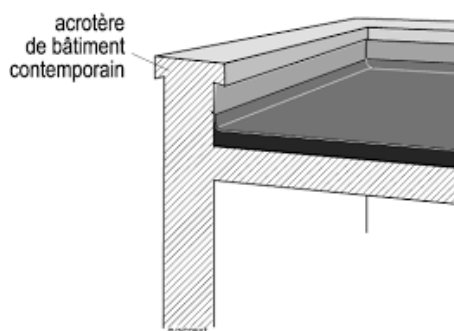
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est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

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



Acrotère

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

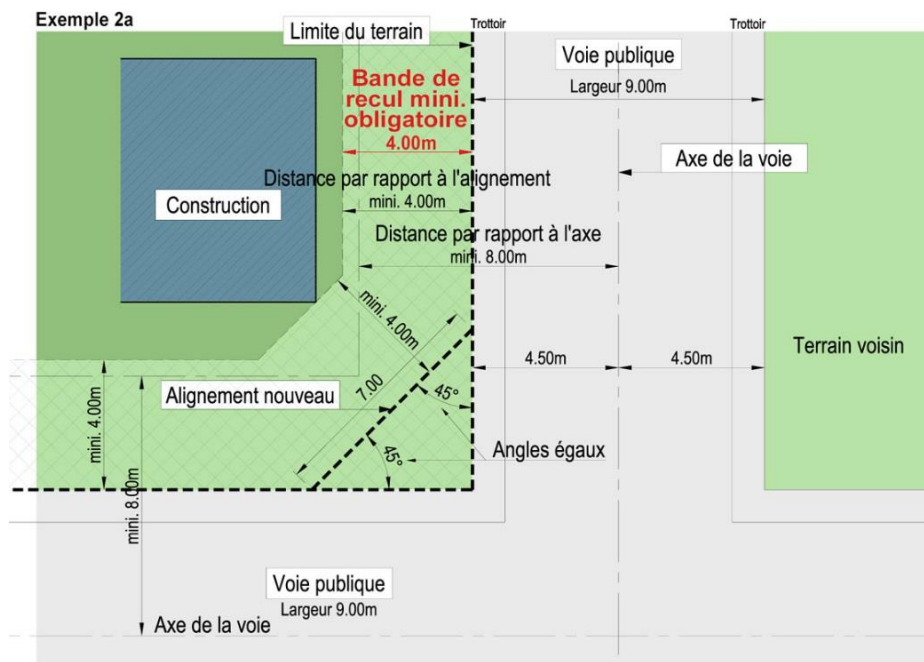


Alignement

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

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;

- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe (hors abri de jardin)

Une annexe est une construction secondaire **non affectée à l'habitation ou à l'activité**, 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.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Baie

C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue.

L'implantation des constructions, quelque-soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs et ce, à compter de l'allège de la baie.
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaussée

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

Clôture

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

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

Coefficient d'emprise au sol (CES)

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

Comble

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

Constructions

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

Dégagements

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

Egout du toit

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

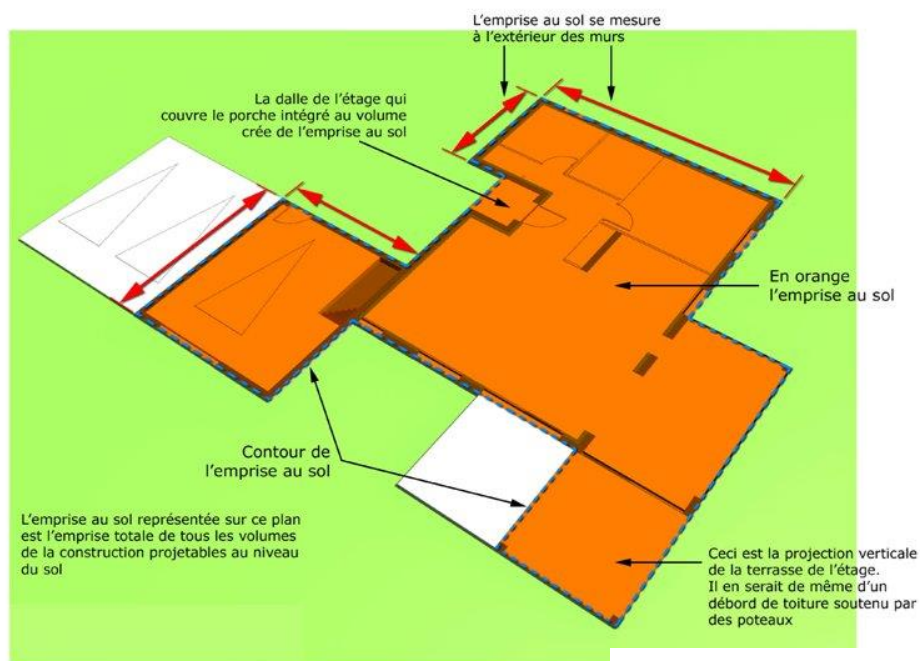
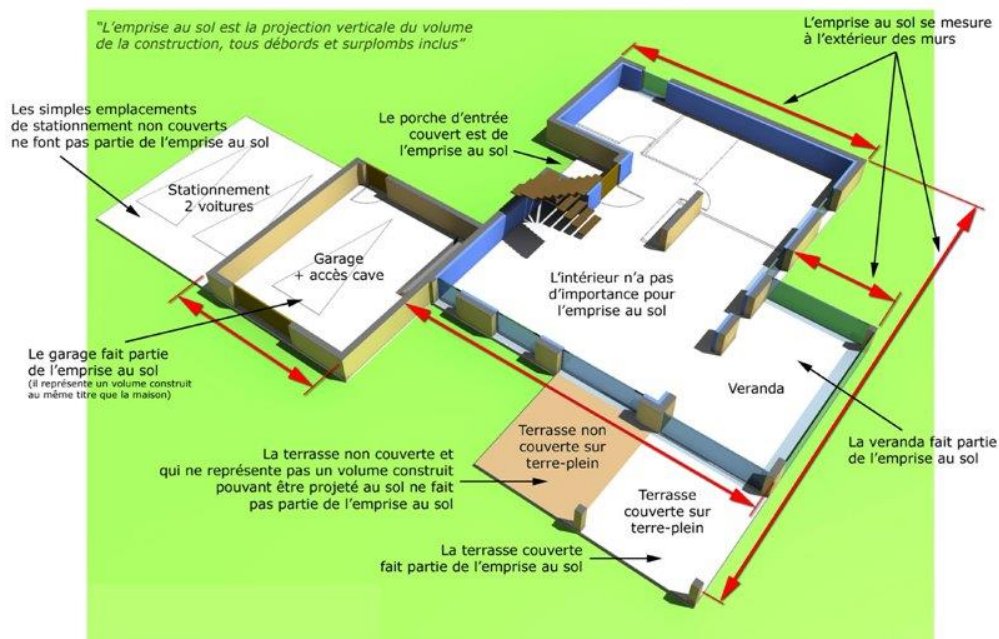
Emplacement Réserve (ER)

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

Emprise au sol

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.

L'emprise au sol à partir d'un exemple



Source : moinsde170.com

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

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

Exhaussement de sol

Élévation du niveau du sol par remblai.

Extension

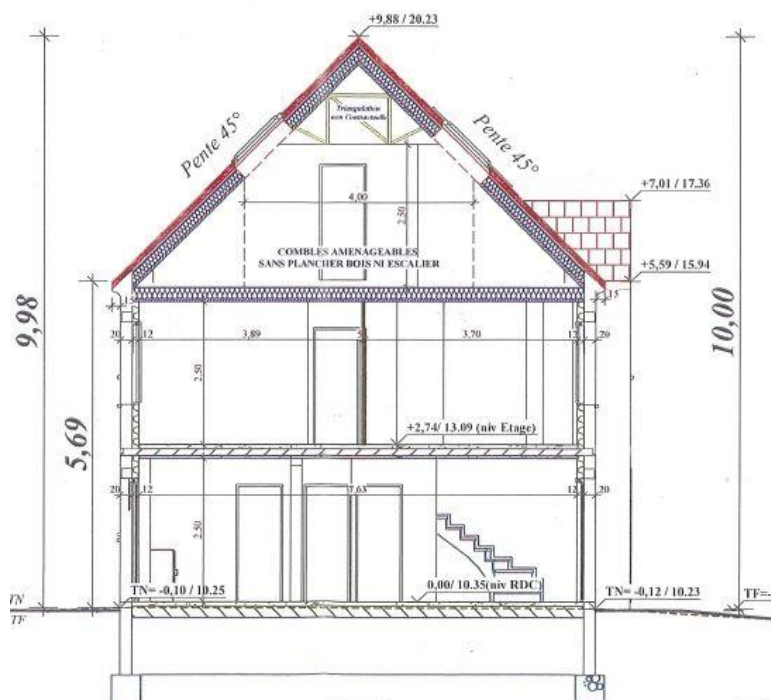
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

Faitage

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



Gabarit

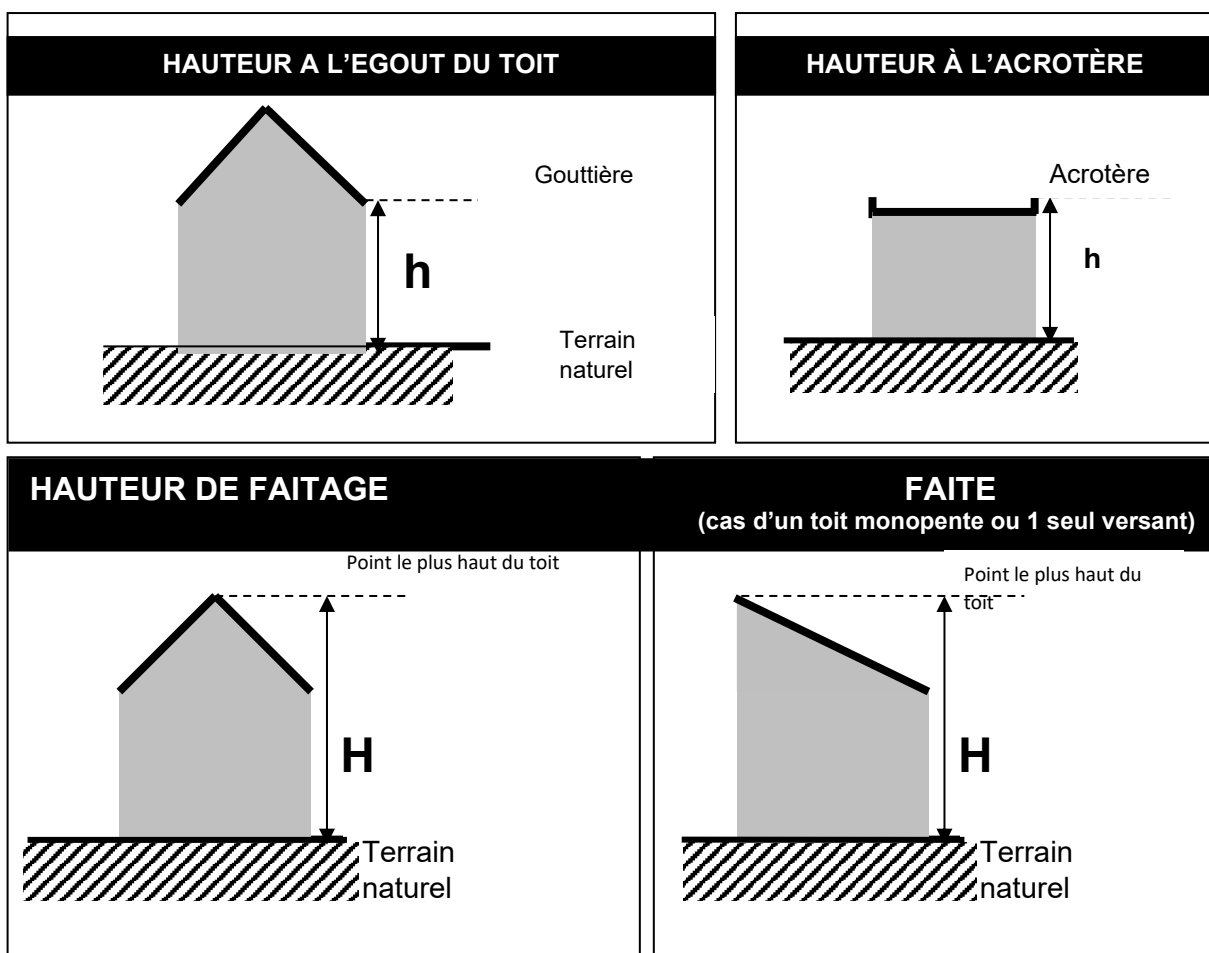
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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.

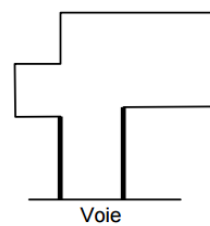
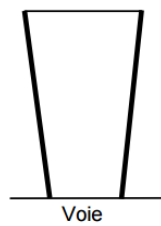
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



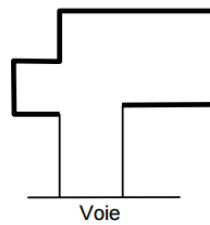
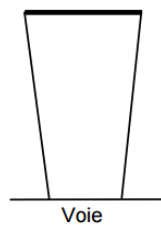
Limites séparatives

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

Limites latérales

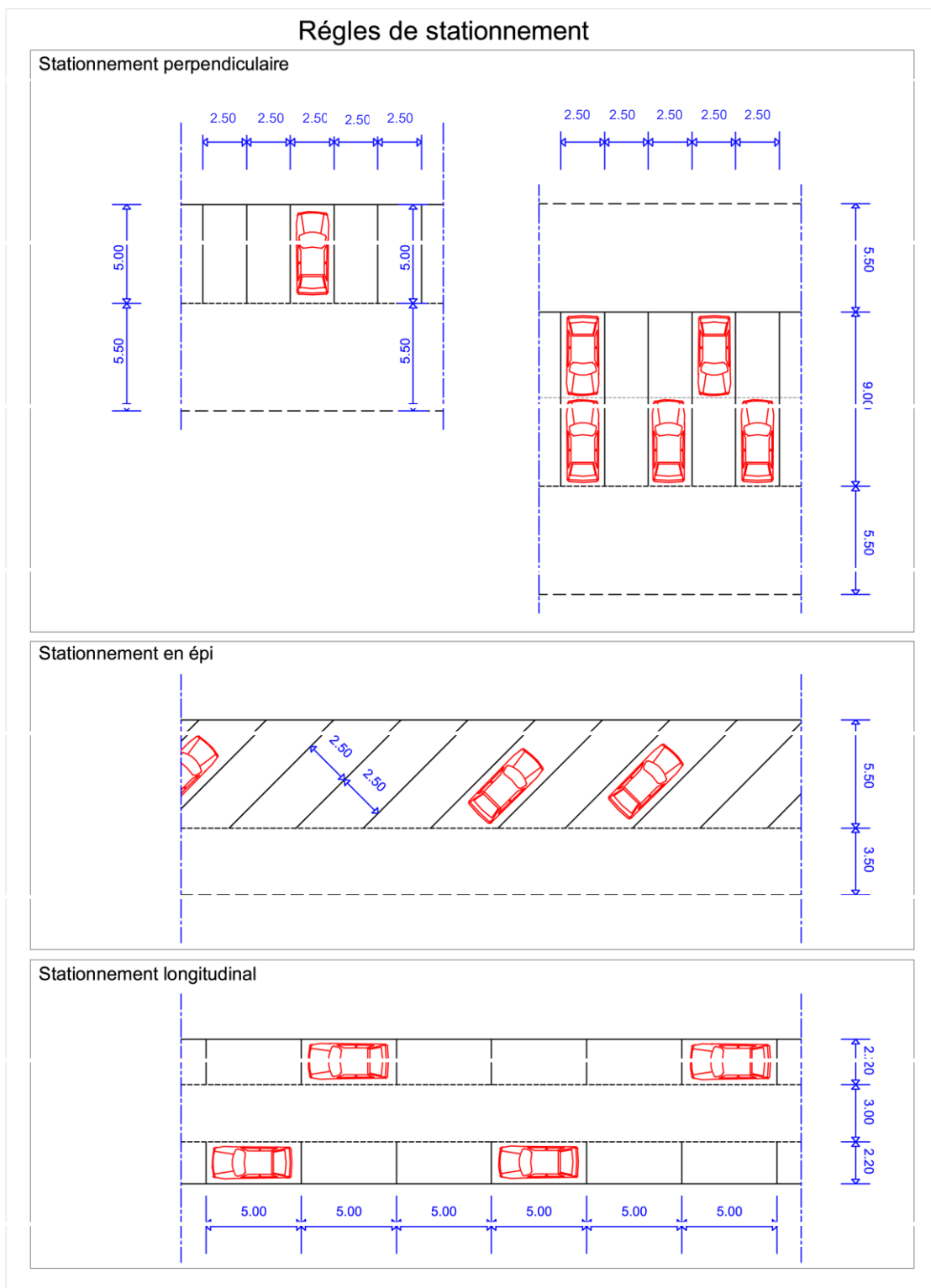


Limites de fond de parcelle



Stationnement

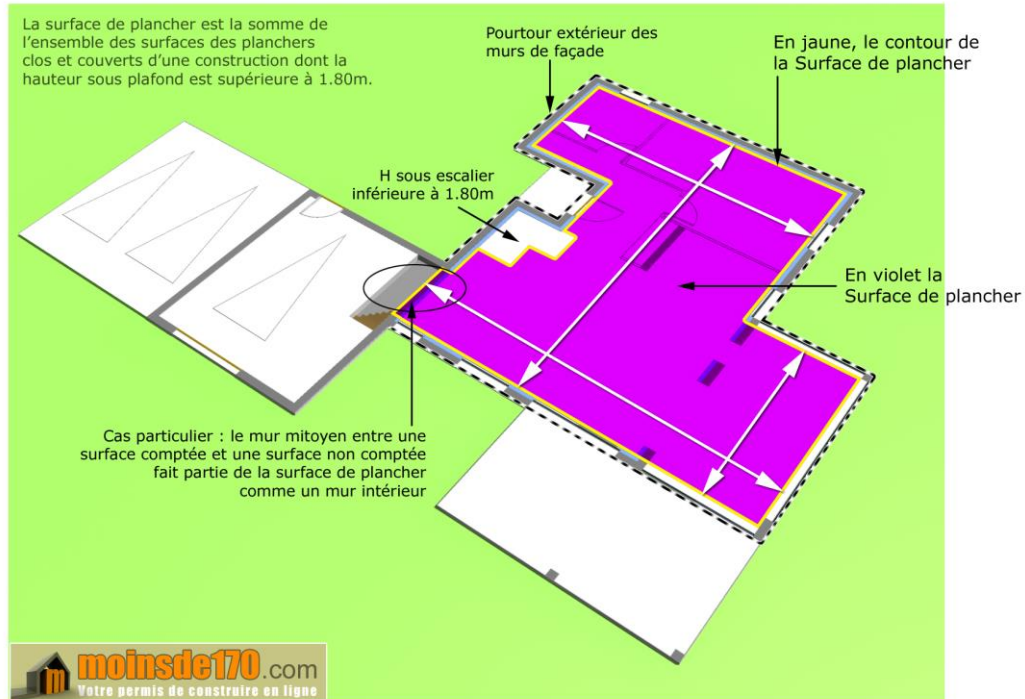
Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



Surface de plancher

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

#1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Finale



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

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

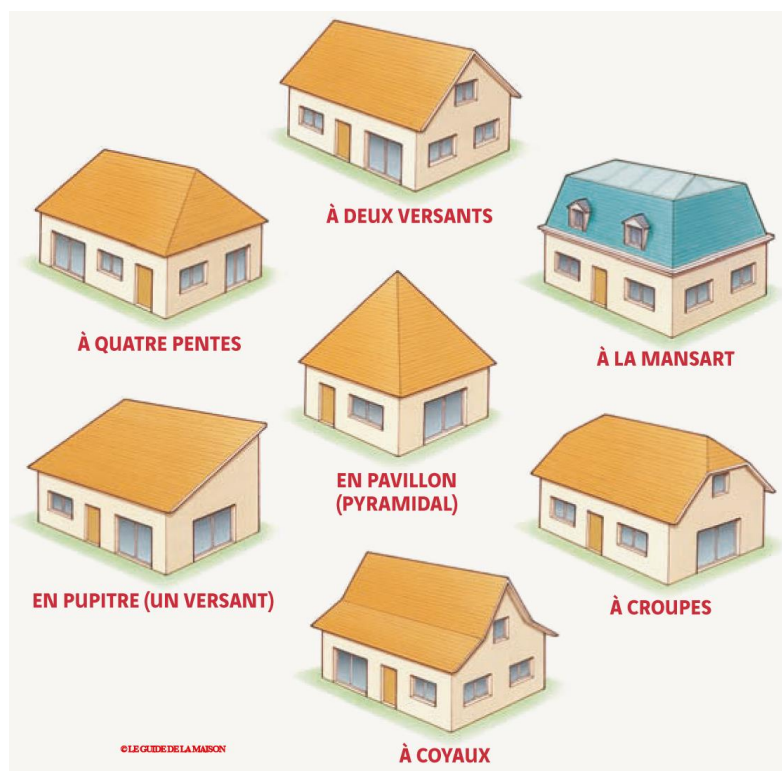
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de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

- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain

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

Toitures



Toiture Terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 5°.

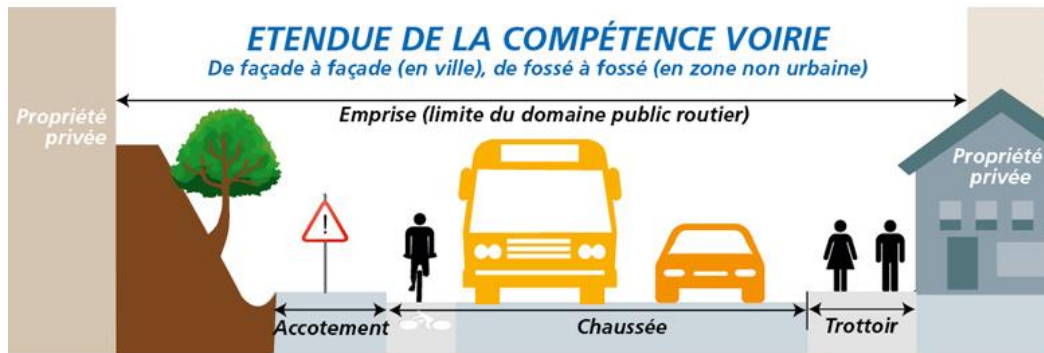
Unité foncière

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

Voirie

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

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



Voies ou emprises publiques

Une 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.

Une emprise publique comprend une voie publique, ainsi que les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent ni à la notion de voie ni d'équipement public.