Plan Local d'Urbanisme de
LEUDEVILLE

REGLEMENT

PIÈCE 4

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

5 décembre 2019

1 SOMMAIRE

1 SOMMAIRE 3

2 DISPOSITIONS GENERALES 7

2.1 Généralités 7
2.2 Lexique 10

3 ZONE UA 18

3.1 Dispositions applicables a la zone 18

Article UA 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites 18
Article UA 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions 19
Article UA 3 - Accès et desserte des terrains 19
Article UA 4 - Desserte par les réseaux 20
Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles 22
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques 22
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 23
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 24
Article UA 9 - Emprise au sol 24
Article UA 10 - Hauteur des constructions 25
Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords 25
Article UA 12 - Stationnement 29
Article UA 13 - Espaces libres et plantations 31
Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols 32
Article UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales 33

4 ZONE UB 34

4.1 Dispositions applicables à la zone 34

Article UB 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites 34
Article UB 2 – occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions 35
Article UB 3 - Accès et desserte des terrains 36
Article UB 4 - desserte par les réseaux 36
Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles 39
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques 39
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 39
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 41
Article UB 9 - Emprise au sol 41
Article UB 10 - Hauteur des constructions 42
Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords 42
Article UB 12 - Stationnement 45
Article UB 13 - Espaces libres et plantations 47
Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols 48
Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales 48

5 ZONE UD 49

5.1 Dispositions applicables a la zone 49

Article UD 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites 49
Article UD 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions 49
Article UD 3 - Accès et desserte des terrains 50
Article UD 4 - Desserte par les réseaux 50
Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles 52
Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques 53
Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 53
Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 54
Article UD 9 - Emprise au sol 54
Article UD10 - Hauteur des constructions 54
Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords 55
Article UD 12 – Stationnement 55
Article UD 13 - Espaces libres et plantations 57
Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols 57
Article UD 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales 57

6 ZONE UE 58

6.1 Dispositions applicables à la zone 58

Article UE 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites 58
Article UE 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions 58
Article UE 3 - Accès et desserte des terrains 58
Article UE 4 - desserte par les réseaux 59
Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles 61
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques 62
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 62
Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 63
Article UE 9 - Emprise au sol 63
Article UE 10 - hauteur des constructions 63
Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords 63
Article UE 12 - stationnement 64
Article UE 13 - espaces libres et plantations 65
Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols 66
Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales 66

7 ZONE 1AU 67

7.1 Dispositions applicables à la zone.....67

Article 1AU 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites.....67
Article 1AU 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions.....67
Article 1AU 3 - Accès et desserte des terrains.....68
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux.....69
Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....71
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques.....71
Article 1au 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....71
Article 1AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....72
Article 1AU 9 - Emprise au sol.....73
Article 1AU 10 - hauteur des constructions.....73
Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....74
Article 1AU 12 - Stationnement.....77
Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations.....79
Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols.....79
Article 1au 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales.....80

8 ZONE A 81

8.1 Dispositions applicables a la zone.....81

Article A 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites.....81
Article A 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions.....81
Article A 3 - Accès et desserte des terrains.....82
Article A 4 - Desserte par les réseaux.....82
Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....84
Article A 6 - Omplantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques.....84
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....85
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....85
Article A 9 - Emprise au sol.....85
Article A 10 - Hauteur des constructions.....85
Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....86
Article A 12 - Stationnement.....87
Article A 13 - Espaces libres et plantations.....87
Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols.....88
Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales.....88

9 ZONE N 89

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 89

Article N 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites 89
Article N 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions 89
Article N 3 - Accès et desserte des terrains 89
Article N 4 - Desserte par les réseaux 90
Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles 92
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques 92
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 92
Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 92
Article N 9 - Emprise au sol 92
Article N 10 - Hauteur des constructions 93
Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords 93
Article N 12 - Stationnement 94
Article N 13 - Espaces libres et plantations 94
Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols 95
Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales 95

2 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Leudeville.

2.1 Généralités

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Bâtiments détruits ou démolis

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Droit de préemption urbain

Un droit de préemption urbain renforcé (**DPU**), portant sur les zones classées urbaines ou d'urbanisation future, est institué sur le territoire de la commune.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme seront soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'urbanisme et par les décisions applicables au territoire de la commune.

Règles applicables aux constructions existantes en toutes zones

Sous réserve des dispositions du présent règlement, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Le risque inondation par remontées de nappe de même que le risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux concernent l'ensemble de la commune.

L'information concernant ces risques est disponible sur les sites www.inondationsnappes.fr et www.argiles.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.

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

1 – Le règlement du plan local d'urbanisme définit les règles d'occupation du sol.

Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4 et R. 111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal, les dispositions du code de l'urbanisme suivantes :

- l'article L. 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- l'article L. 424-1 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- l'article L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
- les articles L. 111-6 et suivants relatifs aux routes à grande circulation.

3 - Aux règles énoncées par le présent plan local d'urbanisme s'ajoutent également :

- les servitudes d'utilité publique annexées au présent plan local d'urbanisme ;
- les périmètres de droit de préemption urbain instaurés par délibération du conseil municipal annexée au présent plan local d'urbanisme.

4 - Au titre de la règlementation relative à l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Application des règles en cas de division

Conformément à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent plan local d'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Règles de construction

Il est rappelé que l'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives ou règlementaires applicables, notamment celles du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation ainsi que celles du code civil (notamment les articles 637 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

i. Les Zones « U »

Les zones urbaines sont repérées au document graphique n°1 par un indice commençant par la lettre U.
Ce sont les zones :

UA – Zone correspondant à la partie centrale de la commune : il s'agit du centre traditionnel du village.

UB – Zone correspondant aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu.

Elle se scinde en trois secteurs :

- Les secteurs sans indice ;
- Le secteur « UBa » : ancien lotissement « le clos des Chênes » où les constructions sont intégrées dans un ensemble végétal important ;
- Le secteur « UBc » : ensemble bâti longeant la rue du Bois Bouquin et la route d'Evry.

UD – Zone correspondant aux secteurs destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisirs, des équipements d'intérêt général à caractères culturels, cultuels, sociaux, sportifs ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités.

UE – Zone correspondant aux secteurs d'activités économiques existants ou à (ré)aménager de la commune. La vocation à dominante d'activités doit être maintenue et renforcée.

ii. Les zones « 1AU »

Zones correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements.

iii. Les zones « A »

A – Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Ab – Zone correspondant à l'agriculture biologique
Ap – Zone d'installation pétrolière

iv. Les zones « N »

N – Zones naturelles qu'il convient de protéger, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique

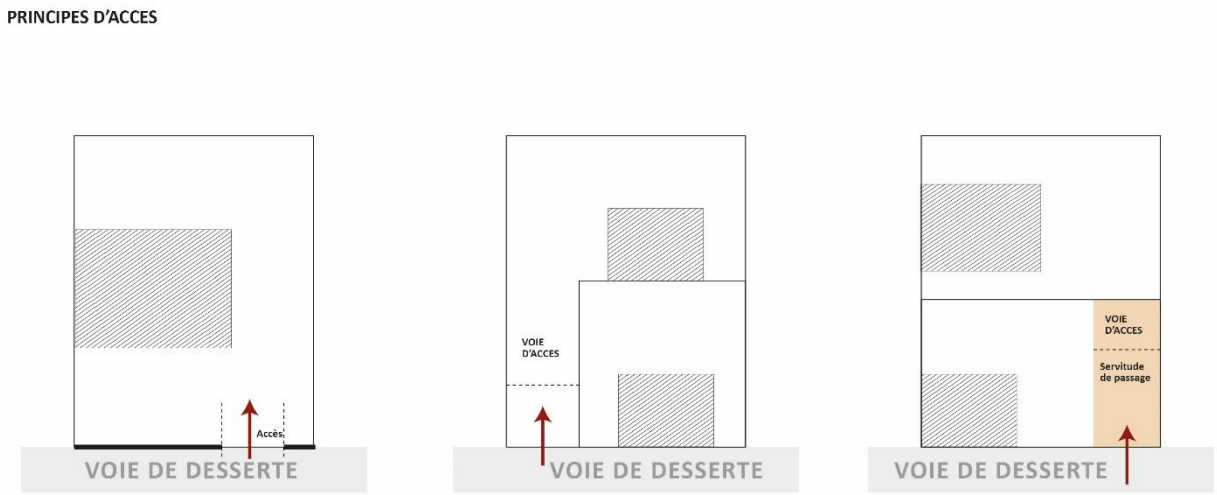
Nm – Zones d'installation militaire

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont inscrits dans le document graphique n°1.

2.2 Lexique

Accès :

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.



Acrotère :

Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Alignement :

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

Annexe :

Sont considérées comme annexes les constructions secondaires de moins de 20 m^2 de surface de plancher et/ou d'emprise au sol contigus ou non à l'habitation principale, qui ne sont pas affectées pour éviter confusion avec la destination au sens du code de l'urbanisme.

Antennes paraboliques :

La réglementation d'urbanisme concernant les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques vise à limiter les risques en matière d'esthétique et de sécurité tout en préservant la liberté fondamentale de réception.

Une antenne dont aucune dimension n'excède quatre mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, dont aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre, n'est soumise ni à permis de construire, ni à déclaration préalable et relève de la gestion du pétitionnaire.

Si la dimension de l'antenne dépasse quatre mètres et/ou la dimension du réflecteur un mètre, son implantation est soumise à déclaration de travaux et doit respecter les prescriptions du PLU.

Axe de la voie :

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

Baies :

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin de créer un éclairage et une aération.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les châssis fixes et à vitrage translucide ;
- les pavés de verre.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Carports :

Place de stationnement couverte non close.

Comble :

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1.80m hauteur

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

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif répondant à un besoin réel des habitants de la commune. Cette destination comprend notamment les constructions à usage d'hébergement léger de loisir à condition qu'elles soient intégrées dans un projet touristique d'ensemble.

Constructions principales :

Toutes les constructions qui ne relèvent pas de la définition d'une annexe.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, après exclusion des saillies, corniches, terrasses, balcon, encorbellement, cheminement pour accès à la construction exhaussée pour répondre aux aménagements d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 mètre au-dessus du sol.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, ...

Ensemble immobilier :

Ensemble de constructions présentant un caractère indissociable en raison des liens physiques ou fonctionnels qui les unissent.

Façade :

Chacune des faces extérieures d'un bâtiment.

Façade principale :

La façade principale constitue la façade comprenant l'entrée principale du bâtiment ou de l'ensemble immobilier.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de la charpente d'un toit, composée généralement d'une ou plusieurs poutres de bois ou de métal auxquelles s'appuient les chevrons, et formant l'arête centrale (par extension : sommet d'un toit).

Garage :

Lieu privatif et couvert, éventuellement clos, destiné à stationner et abriter un ou plusieurs véhicules.

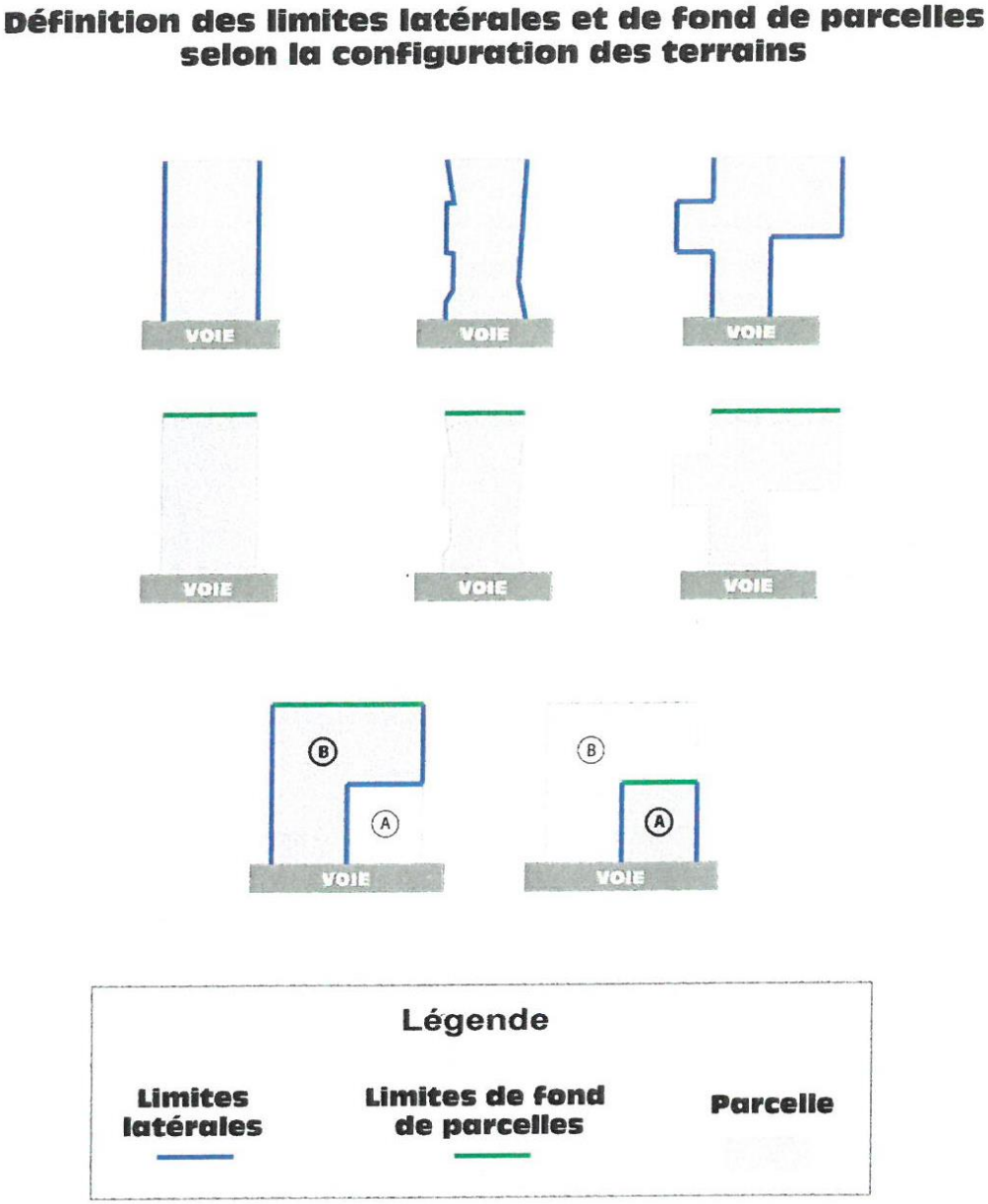
Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le *« terrain naturel »* (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Dans le cas d'un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel pour le calcul de la hauteur ou des distances imposées, est constitué par une moyenne du point le haut et le plus bas du terrain dans l'emprise de la construction projetée.

Limite séparative :

Toute limite avec les unités foncières voisines du terrain d'assiette du projet.

Limite séparative et limite de fond de parcelle :



Limite latérale :

Limite séparative entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie, ou limite aboutissant à couper la voie publique ou privée ou la servitude de passage desservant la parcelle, le cas échéant après plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

Limite de fond de parcelle :

Limite séparative située du côté opposé de la parcelle par rapport à la voie publique ou privée ou à la servitude de passage jouxtant la parcelle.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Place commandée :

Place de parking accessible seulement par une autre place de stationnement. Une telle place nécessite donc de déplacer le véhicule en place pour atteindre ou sortir de la seconde place.

Prospect :

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

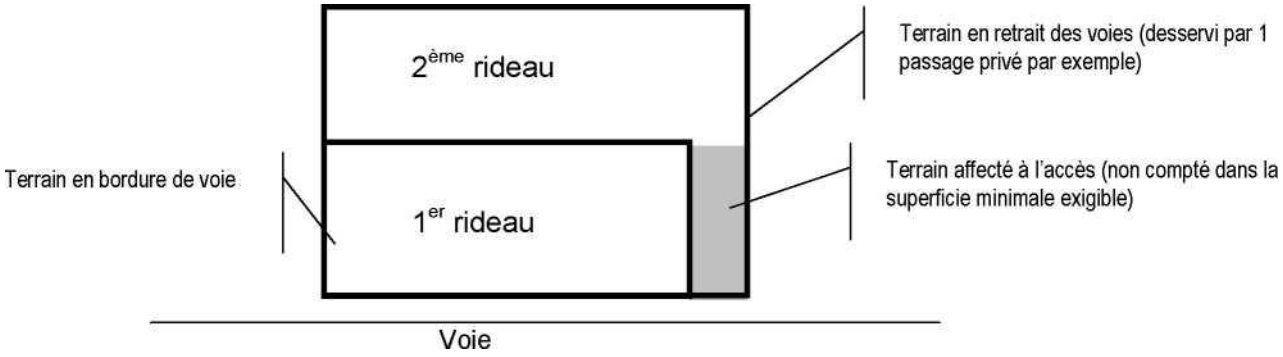
Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage enterré ou partiellement enterré d'un bâtiment.
Les sous-sols sont déconseillés sur la commune du fait des risques d'inondation par remontées de nappe. Le choix d'un sous-sol et les risques afférents sont sous la responsabilité du propriétaire.

Surface de plancher :

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

Unité foncière située en bordure ou en retrait d'une voie :

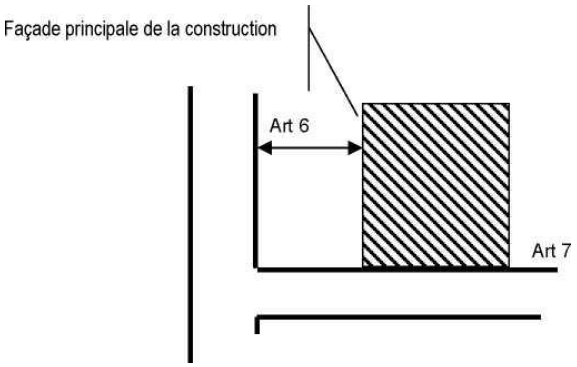


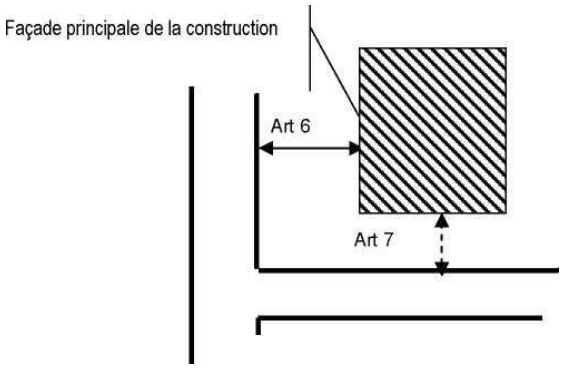
Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

Unités foncières situées en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement (article 6 de la zone concernée) tient compte de la façade principale du bâtiment.
Le reste de la construction devra respecter, par rapport à l'alignement de l'autre voie, l'implantation règlementée à l'article 7 de la zone concernée.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.





Unité foncière :

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

Voies :

Limite entre le terrain et la voie extérieure au terrain, sauf en cas d'accès constitué par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie et la servitude de passage.
Le terme « voie » ou « voirie » désigne, pour l'application du présent règlement, l'ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

Voie de desserte :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation publique des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voie privée ou servitude de passage sur fonds voisin ouverte à la circulation des véhicules automobiles.

3 ZONE UA

3.1 Dispositions applicables a la zone

La zone UA constitue la partie centrale de la commune qui correspond aux quartiers les plus anciens et historiques.

Il s'agit d'une **zone à vocations multiples** (habitats, équipements, commerces, services...) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver.

Article UA 1 - Occupation ou utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- L'implantation de nouveaux bâtiments à vocation industrielle ;
- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnée à l'article 2 ci-après ;
- L'implantation ou l'extension de bâtiments d'exploitation agricole ;
- L'implantation ou l'extension d'entrepôts ;
- Les dépôts et entrepôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage/lavage de voitures) ;
- Les implantations de construction destinées à l'élevage ou à la garde d'animaux ;
- Les affouillements dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- L'installation de stands de tir, de pistes de karting ;
- Toute construction ou activité pouvant engendrer une nuisance pour le voisinage.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Article UA 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;

- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes listées au document graphique annexées au présent règlement, sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;

- Les autres constructions ou installations de toutes natures non-mentionnées à l'article UA 1.

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme, les opérations de construction de logements comportant au moins 8 logements doivent prévoir au minimum 30% du nombre total de logements en logements locatifs sociaux.

La réalisation des stationnements en sous-sol devra tenir compte de la nature du sol et des hauteurs des nappes en périodes exceptionnelles.

Article UA 3 - Accès et desserte des terrains

3.1 – Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Les voies de desserte nouvelles devront présenter une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, ou de 6 mètres en cas de circulation à sens unique.

Lorsqu'une voie nouvelle n'excède pas 50 mètres de longueur, sa largeur minimale peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert 3 logements et plus et 3,50 mètres si elle dessert 2 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, telle que la desserte par plusieurs voies, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent être proportionnelles à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès doivent être de 3.5 mètres de largeur minimum s'ils ne desservent pas plus de deux logements.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal Aménagement de Rivières et du Cycle de l'Eau (ci-après SIARCE), du règlement d'assainissement communal, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 - Assainissement

- ✓ ***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

- ✓ ***Eaux pluviales***

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.

Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées en page 14 du PADD et 68 du rapport de présentation.

Les autres constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et/ou privées

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies de desserte, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- Soit dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou emprises longeant la façade principale et respecter, par rapport à la ou aux autres voies ou emprises, les règles édictées à l'article 7 ci-après pour les limites séparatives latérales.

Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à l'alignement, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnancement du quartier.

Des décrochements légers ou mineurs de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou environnemental.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie et en son point le plus défavorable entre la baie et la limite séparative en cas de baie ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

7.1 – Limites séparatives latérales

Les constructions principales peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales. En cas de retrait, le bâtiment devra s'éloigner au moins :

- 2.5 mètres par rapport à la limite séparative en l'absence de baies ;
- 4 mètres par rapport à la limite séparative en cas de baies.

Dans le cas des constructions ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celle-ci dans la continuité du bâtiment existant aux conditions de :

- de ne pas ouvrir de vue sur la façade en vis-à-vis de la limite séparative ;
- de ne pas excéder une hauteur de 2.50 mètres au faîtage.

Les constructions implantées sur une unité foncière située en bordure d'une zone N, doivent s'implanter en retrait de la ou des limites séparatives jouxtant cette zone N, avec un prospect minimum de 5 mètres.

Les annexes seront implantées à plus d'1 mètre de la limite séparative, soit collés en limite séparative. Les autres annexes seront implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives.

7.2 – Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions, sauf annexes, doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, en respectant un prospect minimum de 8 mètres.

Les annexes doivent respecter les règles d'implantation édictées par l'article 7.1 ci-avant.

7.3 – Dispositions générales

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'opposent pas à l'extension horizontale ou verticale des constructions, à condition qu'elle n'entraîne pas la création de baies nouvelles sur la ou les façades qui ne respectent pas les dispositions ci-avant, ni ne rapproche ces façades des limites séparatives concernées.

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les balcons et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation aux dispositions des articles 7.1 et 7.2 peut être autorisée ou imposée lorsqu'elle est nécessaire pour préserver l'harmonie architecturale, compte-tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet et des implantations des constructions existantes voisines.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contigües mesurée en tous points des façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la plus faible des distances correspondant à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la façade la plus haute avec un minimum de 2.50 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales ne peut pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes, les locaux affectés au tri sélectif ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol de toutes les garages, tels que définis au lexique du présent règlement, ne peut pas excéder au total 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

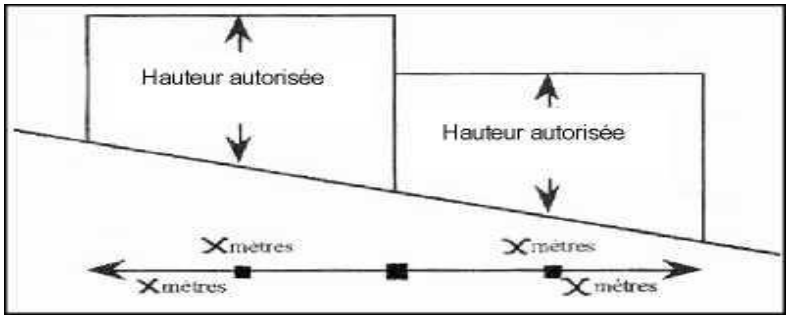
Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, les hauteurs maximales définies par le présent article sont calculées à partir du sol naturel situé au niveau du point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder deux niveaux.

La hauteur des annexes ne peut pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit. Les carports sont limités à 4.50 mètres au faîtage.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de hauteur du bâtiment initial.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

A titre de rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages. Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les couleurs, tant en façade que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des nuanciers traditionnels d'Ile de France. Il devra être recherché une harmonie entre

couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisserie, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles et masquées par une haie végétale. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur...).

Les garages en sous-sol, nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, apparaître en façade sur rue. Il sera recherché l'intégration des dépendances (annexes, garages) au bâtiment principal.

Pour toutes les constructions, réhabilitations, extensions, ravalements, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.

Les façades de commerce devront être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être traitées différemment des règles prescrites par le présent article, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

11.2 – Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3 – Les toitures

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

- ✓ ***Les pentes***

Les toits pourront être à plusieurs pentes qui seront comprises entre 35°et 45°, sauf toitures terrasses.

Les toits qui ont recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, sont autorisés, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes et aux vérandas.

- ✓ ***Les ouvertures***

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les châssis et fenêtres de toit seront encastrés dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.

Sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur et ressortant de la façade.

Les lucarnes sont autorisées à condition de s'intégrer au bâtiment existant.

Sur les façades arrière, non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, des ouvertures en châssis de toit pourront être autorisées.

- ✓ **Les matériaux**

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

L'emploi de tuile plate rectangulaire d'aspect terre cuite sera préconisé.

L'emploi de matériaux à aspect fibro-ciment, de tôles métalliques, ondulées, bardages ou galvanisées est interdit.

Le verre et les matériaux similaires sont autorisés pour les vérandas et verrières.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- Qu'ils soient de ton uni ;
- Qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;
- Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade.

11.4 – Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes situées à moins de deux mètres des constructions principales. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les balcons, saillies et débords sont interdits sur les façades donnant directement sur les voies publiques.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

- ✓ ***Les matériaux***

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Les enduits traditionnels ou plâtre et couche de finition en mortier de plâtre et chaux seront préconisés. Toutefois, des enduits de type industriel comme le parement, le plâtre et la pierre sont autorisés.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

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

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- ✓ ***Les ouvertures***

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes fenêtres, portail…), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

11.5 – Les clôtures

A l'alignement, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues par un enduit sont interdites en bordure des voies.

Les murs de pierre et de meulières particulièrement existants doivent être conservés ou remis en état dans le style d'origine. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Les projets de clôture prendront en compte la nécessité d'une bonne intégration dans le site et son environnement.

Par leur aspect, les clôtures doivent respecter le paysage urbain et créer, par leur hauteur, la continuité de la rue. Cette hauteur sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres. Elles seront implantées à l'alignement de fait, les portails ou porches d'accès pourront être implantés en retrait (5 m maximum) pour des raisons évidentes de sécurité.

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- Soit par un mur plein de pierres ou autres matériaux enduits de hauteur comprise entre 1.50 mètre et 2 mètres ;
- Soit par un muret de pierres d'une hauteur minimale de 0.60 mètre surmontée d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essence locale, préférées aux essences de type thuya. Les clôtures en plaque béton armé entre poteaux sont interdites coté voie publique.

En limité séparative :

- Les clôtures en plaque béton armé entre poteaux sont déconseillées ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets en bois ou métal doublé de haies d'essences locales.

La hauteur de ces clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les portails et portillons d'accès seront de forme pleine ou ajourée et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

11.6 – Les antennes

Les antennes, y compris paraboles, doivent être aussi dissimulées que possible de la voie publique, par les choix d'implantation, de teintes et de matériaux, étant précisé que la disposition de paraboles directement en façade est proscrite.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.7 – Les réseaux

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés et à la charge du demandeur.

Article UA 12 - Stationnement

12.1 – Dispositions générales

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

Les places de stationnement créées ne devront pas gêner l'accès aux autres places de stationnement et devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Dans le cas des parcs de stationnement ouverts au public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette, en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles attribuées au même logement. Elles sont interdites pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Les normes de stationnement ci-après s'appliquent aux constructions neuves, en cas de changement de destination et le cas échéant en cas d'extensions.

Le nombre de places de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure en cas de besoin.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata des surfaces respectives.

12.2 – Nombre de places de stationnement imposées

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces ...) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

✓ *Stationnement des véhicules automobiles*

- Habitation : 2 places par logement, sauf pour les logements T1 pour lesquels 1 seule place est imposée par logement.
- Commerces et artisanat : 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction.
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Bureaux : 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction ;
- Opérations d'ensemble : 1 place visiteur pour 3 logements dans l'enceinte de l'opération.

Pour toute autre construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux

caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction

✓ ***Stationnement des deux roues***

Les constructions à usage d'habitation comprenant plus de cinq logements devront respecter les normes de stationnement suivantes pour les deux-roues :

- 0,75 m² par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m² par logement pour les autres logements ;
- une superficie minimale de 3 m² sur l'ensemble de l'opération.

12.3 - Dispositions spécifiques

Les normes fixées par l'article 12.2 ci-avant ne s'appliquent pas à la réhabilitation, à la transformation ou à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, lorsque la surface de plancher créée n'excède pas 30 m² et n'entraîne pas la création d'un logement nouveau.

Les opérations d'habitat groupé, quelles que soient les modalités de leur mise en œuvre, devront prévoir la réalisation de places de stationnement non-affectées à une construction en particulier, situées dans l'espace collectif, en nombre au moins égal au nombre de logements créés par l'opération.

Le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction d'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 et de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Les parcs de stationnement des constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, de bureaux et de commerces, doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre de places équipées à réaliser doit être au moins égal à 10% des places destinées aux véhicules automobiles imposées par le plan local d'urbanisme, avec un minimum d'une place. Pour les immeubles à usage principal d'habitation, le nombre minimum de places à équiper est déterminé en tenant compte de la plus petite des valeurs suivantes :

- Si le document d'urbanisme prévoit moins d'une place par logement : la totalité des emplacements exigés ;

- A défaut, la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Dispositions générales

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés au document graphique n°1, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés localisés sur le document graphique n°1, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Dans ce dernier cas, tout arbre abattu sera remplacé, aux frais du pétitionnaire, par des plantations d'essence au moins équivalente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Les plantations tiendront compte des articles 671, 672 et 673 du code civil.

Les espaces résiduels (en dehors des constructions, accès et aires de stationnement) seront traités en espaces verts arborés, inaccessibles aux véhicules. Ils seront entretenus de façon à ne pas faire courir de risques pour la salubrité, la sécurité et l'hygiène publique : débroussaillage, dépôts divers.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées régionales à feuillages persistants et/ou caduques.

30% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts distincts des voiries de desserte des véhicules et des aires de stationnement.

Le coefficient de biotope suivant sera appliqué, le cas échéant, pour le calcul des surfaces d'espaces verts :

- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;
- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;
- Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles.

13.2. Espaces paysagers, arbres, alignements d'arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Dans le cas où un arbre identifié au titre de l'article L.151-19 serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques n°1 et n°2 sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4 ZONE UB

4.1 Dispositions applicables à la zone

La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle. Elle se scinde en trois secteurs définis essentiellement par une différence de densité :

- Les **secteurs sans indice** ;
- Le **secteur « UBa »** : ancien lotissement du Clos des Chênes dans lequel les constructions sont intégrées dans un espace végétal important.
- Le **secteur « UBc »** : ensemble bâti qui longe la rue du Bois Bouquin et la Route d'Evry faisant l'objet d'une OAP spécifique.

Article UB 1 - Occupation ou utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- L'implantation de nouveaux bâtiments à vocation industrielle ;
- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnée à l'article 2 ci-après ;
- L'implantation ou l'extension de bâtiments d'exploitation agricole ;
- L'implantation ou l'extension d'entrepôts ;
- Les dépôts et entrepôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- Les boxes et les aires de stationnement des véhicules qui ne sont pas liés à des logements, sauf les aires de stationnement publiques ou ouvertes au public ;
- Les affouillements dont la profondeur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- L'installation de stands de tir, de pistes de karting ;
- L'installation de constructions ou activités pouvant engendrer une nuisance pour le voisinage.

Article UB 2 – occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;

- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes listées au document graphique annexées au présent règlement, sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;

- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de créer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage d'habitations.

- Les autres constructions ou installations de toutes natures non-mentionnées à l'article UB 1.

- Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE au sein de la cartographie afférente, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

  Sont interdits :

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

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme, les opérations de construction de logements comportant au moins 8 logements doivent prévoir au minimum 30% du nombre total de logements en logements locatifs sociaux.

La réalisation des stationnements en sous-sol devra tenir compte de la nature du sol et des hauteurs des nappes en périodes exceptionnelles.

Article UB 3 - Accès et desserte des terrains

3.1 - Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Les voies de desserte nouvelles devront présenter une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, ou de 6 mètres en cas de circulation à sens unique.

Lorsqu'une voie nouvelle n'excède pas 50 mètres de longueur, sa largeur minimale peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert 2 logements et plus et 3,50 mètres si elle dessert 1 logement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent être proportionnelles à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès doivent être de 3.50 mètres de largeur minimum s'ils ne desservent qu'un logement et 5 mètres dans les autres cas.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Article UB 4 - desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du SIARCE, du règlement d'assainissement communal, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

Ils seront à la charge de l'aménageur.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 – Assainissement

✓ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

✓ *Eaux pluviales*

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge,

les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.

Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées en page 14 du PADD et 68 du rapport de présentation.

Les autres constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et/ou privées

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En zone Uba, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 7 mètres à l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs emprises publiques ou voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'emprise ou de la voie longeant la façade principale et respecter, par rapport à la ou aux autres emprises ou voies, les règles édictées à l'article 7 ci-après pour les limites séparatives latérales.

Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Pour les annexes existantes implantées, en totalité ou pour partie, dans la marge de retrait, les travaux de confortement et les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, sans création de surface de plancher supplémentaire, ni changement d'affectation pour la partie édifiée dans la marge de retrait ;

- L'extension horizontale ou verticale des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, implantés dans la marge de retrait, à condition qu'elle intervienne dans le respect du retrait défini par les façades existantes ;

- Les constructions dont la cohérence d'implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines, existantes au jour de la réalisation de la construction considérée, doit être respectée ou renforcée pour des motifs architecturaux.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, un alignement peut être imposé ou autorisé par un segment de droite de 5 mètres de longueur, formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes afin d'assurer un traitement urbain cohérent.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie et en son point le plus défavorable entre la baie et la limite séparative

en cas de baies ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

7.1 – Limites séparatives latérales

Si la façade du terrain sur la voie est inférieure à 13 m, l'implantation des constructions est possible, à condition qu'elles soient édifiées sur une des limites séparatives latérales au moins.

Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 m, l'implantation des constructions n'est autorisée que sur une limite séparative ou en retrait.

Les constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales doivent être implantées :

- Soit en limite séparative si la façade ne comporte pas de baies, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une limite séparative ;

- En zone UBa, en retrait des limites séparatives latérales à des distances :

  - Au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de baies ;

  - Au moins égales à 8 mètres si la façade comporte des baies telles que définies au lexique.

Les constructions implantées dans une unité foncière située en bordure d'une zone N indiquée au document graphique n°1 du présent plan local d'urbanisme, doivent s'implanter en retrait de la ou des limites séparatives jouxtant cette zone N, avec un prospect minimum de 5 mètres.

7.2 – Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions, sauf annexes, par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelles ne joignant pas l'alignement doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux reconstructions à l'identique de bâtiments après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative si leur hauteur totale ne dépasse pas 2.50 mètres au faîtage avec des toitures à une ou deux pentes et leur longueur ne dépasse pas 5 mètres. Dans les autres cas, elles seront implantées en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de l'annexe sans être inférieure à 2.50 mètres. Les annexes seront implantés à plus d'un mètre de la limite séparative, soit collés à la limite séparative.

7.3 – Dispositions générales

Pour les constructions en deuxième rideau (parcelles issues d'une division « en drapeaux » dont l'intégralité de la façade du terrain d'assiette ne donne pas sur la voie d'accès), le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative avec une zone à dominante activités, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 8 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

Les règles édictées par les articles 7.1, 7.2 et 7.3 ne s'opposent pas à l'extension horizontale ou verticale des constructions existantes, à condition qu'elle n'entraîne pas la création de baies nouvelles sur la ou les façades qui ne respectent pas les dispositions ci-avant, ni ne rapproche ces façades des limites séparatives concernées.

Les règles édictées par les articles 7.1, 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les balcons et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation aux dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3 peut être autorisée ou imposée lorsqu'elle est nécessaire pour préserver l'harmonie architecturale, compte-tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet et des implantations des constructions existantes voisines.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contigües mesurée en tous points des façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la plus faible des distances correspondant à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la façade la plus haute avec un minimum de 2.50 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ensembles immobiliers tels que définis au lexique du présent règlement, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 - Emprise au sol

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

Les dispositions du présent article de ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, les hauteurs maximales définies par le présent article sont calculées à partir du sol naturel situé au niveau du point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder R+1+C, avec 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes…) et 6,5 mètres à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder deux niveaux.

La hauteur des annexes ne peut pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit. Les carports sont limités à 4.50 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

A titre de rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les couleurs, tant en façade que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des nuanciers traditionnels d'Ile de France. Il devra être recherché une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisserie, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles et masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les garages en sous-sol sont déconseillés compte tenu de la nature du sol et des hauteurs des nappes en périodes exceptionnelles. Ces garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, apparaître en façade sur rue. Il sera recherché l'intégration des dépendances (annexes, garages) au bâtiment principal.

Pour toutes les constructions, réhabilitations, extensions, ravalements, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être traitées différemment des règles prescrites par le présent article, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

11.2 – Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3 – Les toitures

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

- ✓ ***Les pentes***

Les toits pourront être à plusieurs pentes qui seront comprises entre 35°et 45°, sauf toitures terrasses autorisées dans la zone.

Les toits qui ont recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, sont autorisés, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes et aux vérandas.

- ✓ ***Les ouvertures***

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

La disposition des châssis de toit sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs.

Sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur.

- ✓ ***Les matériaux***

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

L'emploi de tuile plate rectangulaire d'aspect terre cuite sera préconisé.

L'emploi de matériaux à aspect fibro-ciment, de tôles métalliques ondulées, bardages ou galvanisées est interdit.

Le verre et les matériaux similaires sont autorisés pour les vérandas et verrières.

11.4 – Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- ✓ ***Les matériaux***

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les enduits sont interdites les couleurs foncées ou vives.

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

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

11.5 – Les clôtures

A l'alignement, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordure des voies.

Si cela est possible, les murs de pierre existants doivent être conservés ou remis en état.

Les projets de clôture prendront en compte la nécessité d'une bonne intégration dans le site et son environnement.

Par leur aspect, les clôtures doivent respecter le paysage urbain environnant.

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées par un muret d'une hauteur minimale de 0.60 mètre surmonté de grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essence locale, préférées aux essences de type thuya.

Les matériaux d'aspects PVC ou plaque béton sont interdits sur domaine public.

En limité séparative latérale ou de fonds de parcelle, les clôtures seront de préférence réalisées par des murets surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres ou de piquets en bois ou métal doublé de haies d'essences locales.

Les portails et portillons d'accès seront de forme pleine ou ajourée et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les antennes paraboles et ouvrages de réception seront de préférence placés sous combles si les conditions de réception le permettent. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

11.6 – Les réseaux

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Article UB 12 - Stationnement

12.1 – Dispositions générales

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places de stationnement créées ne devront pas gêner l'accès aux autres places de stationnement et devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Dans le cas des parcs de stationnement ouverts au public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

12.2 – Nombre de places de stationnement imposées

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc...) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

- ✓ ***Stationnement des véhicules automobiles***

- Habitation : 2 places par logement, sauf pour les T1 pour lesquels 1 seule place par logement est imposée ;

- Dans les opérations d'ensemble, 1 place de stationnement « visiteur » pour 3 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération ;

- Autres : définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Lors de la demande d'autorisation, il sera demandé de fournir le justificatif du nombre de places de stationnement proposées.

Pour les constructions et installations imposant la circulation de poids lourds, il sera imposé 1 aire de déchargement à l'intérieur de l'unité foncière.

Pour toute autre construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction.

- ✓ ***Stationnement des deux-roues***

Les constructions à usage d'habitation comprenant plus de cinq logements devront respecter les normes de stationnement suivantes pour les deux-roues :

- 0,75 m^2 par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m^2 par logement pour les autres logements ;
- une superficie minimale de 3 m^2 sur l'ensemble de l'opération.

12.3 - Dispositions spécifiques

Les normes fixées par l'article 12.2 ci-avant ne s'appliquent pas à la réhabilitation, à la transformation ou à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, lorsque la surface de plancher créée n'excède pas 30 m^2 et n'entraîne pas la création d'un logement nouveau.

Le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction d'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 et de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Les parcs de stationnement des constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, de bureaux et de commerces, doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre de places équipées à réaliser doit être au moins égal à 10% des places destinées aux véhicules automobiles imposées par le plan local d'urbanisme, avec un minimum d'une place. Pour les immeubles à usage principal d'habitation, le nombre minimum de places à équiper est déterminé en tenant compte de la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement ;
- Les places commandées sont interdites à l'exception de celles attribuées au même logement. Elles sont interdites pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Dispositions générales

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés au document graphique n°1, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés localisés sur le document graphique n°1, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Dans ce dernier cas, tout arbre abattu sera remplacé, aux frais du pétitionnaire, par des plantations d'essence au moins équivalente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Les plantations tiendront compte des articles 671, 672 et 673 du code civil.

Les espaces libres seront entretenus de façon à ne pas faire courir de risques pour la salubrité, la sécurité et l'hygiène publique : débroussaillage, dépôts divers.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées régionales à feuillages persistants et/ou caduques.

Sur les limites avec des zones naturelles ou agricoles, une bande de 5 mètres sera plantée d'arbustes ou de haies vives.
Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant ou aménagé selon un plan de plantations adapté pour atténuer l'impact visuel de l'installation.

Les éléments paysagers à créer seront mentionnés dans les demandes d'autorisation conformément au volet paysager des permis de construire.

30% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts distincts des voiries de desserte des véhicules et des aires de stationnement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain. Dans les lotissements, les parties communes seront traitées en espaces paysagers.

Le coefficient de biotope suivant sera appliqué, le cas échéant, pour le calcul des surfaces d'espaces verts :

- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;
- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;
- Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles.

13.2. Espaces paysagers, arbres, alignements d'arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Dans le cas où un arbre identifié au titre de l'article L.151-19 serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques n°1 et n°2 sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

5 ZONE UD

5.1 Dispositions applicables a la zone

La zone UD correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisirs et des équipements d'intérêt général.

Elle correspond aux parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.

Article UD 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'artisanat, de commerce et activités de service, de bureau ou à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UD 2 ;
- Les dépôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- Les boxes et les aires de stationnement des véhicules qui ne sont pas liés à des logements, sauf les aires de stationnement publiques ou ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Article UD 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application des articles R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes listées au document graphique annexées au présent règlement, sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;

Article UD 3 - Accès et desserte des terrains

3.1 - Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent être proportionnelles à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du SIARCE, du règlement d'assainissement communal, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

Ils seront à la charge de l'aménageur.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 - Assainissement

✓ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

✓ *Eaux pluviales*

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.

Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées en page 14 du PADD et 68 du rapport de présentation.

Les autres constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et/ou privées

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

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

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies ou emprises, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de la voie ou emprise longeant la façade principale, avec un retrait minimum de 5 mètres, et respecter, par rapport à la ou aux autres voies ou emprise, les règles édictées à l'article 7 ci-après pour les limites séparatives latérales.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans la marge d'alignement à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairement et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairement et la limite séparative en cas de baies ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

7.1 – Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant un prospect minimum de :

- 4 mètres par rapport à la limite séparative en l'absence de baies ;
- 8 mètres par rapport à la limite séparative en cas de baies.

7.2 – Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, en respectant un prospect minimum de :

- 4 mètres par rapport à la limite séparative en l'absence de baies ;
- 8 mètres par rapport à la limite séparative en cas de baies.

7.3 – Dispositions générales

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'opposent pas à l'extension horizontale ou verticale des constructions, à condition qu'elle n'entraîne pas la création de baies nouvelles sur la ou les façades qui ne respectent pas les dispositions ci-avant, ni ne rapproche ces façades des limites séparatives concernées.

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les balcons et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative avec une zone à dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 8 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article UD 9 - Emprise au sol

Sans objet.

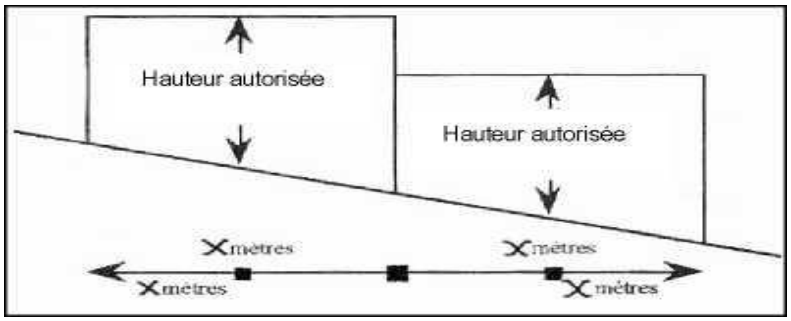
Article UD10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, les hauteurs maximales définies par le présent article sont calculées à partir du sol naturel situé au niveau du point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

De plus, la hauteur de la construction à l'égout du toit principal ne doit pas dépasser la longueur qui sépare la projection verticale de ce point au niveau du sol de l'alignement actuel ou futur à l'opposé sur la voie.

La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder 15 mètres.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

A titre de rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages.

Les constructions, les réhabilitations, les extensions, les ravalements prendront en compte la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. R. 421-23 du code de l'urbanisme).

Article UD 12 – Stationnement

12.1 – Dispositions générales

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les dimensions et caractéristiques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

Dans le cas des parcs de stationnement ouverts au public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

12.2 – Nombre de places de stationnement imposées

Pour les constructions à destination de logement, il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement.

Pour toute autre construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction.

12.3 - Dispositions spécifiques

Les normes fixées par l'article 12.2 ci-avant ne s'appliquent pas à la réhabilitation, à la transformation ou à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, lorsque la surface de plancher créée n'excède pas 30 m^2 et n'entraîne pas la création d'un logement nouveau.

Les opérations d'habitations groupées, quelles que soient les modalités de leur mise en œuvre, devront prévoir la réalisation de places de stationnement non-affectées à une construction en particulier, situées dans l'espace collectif, en nombre au moins égal au nombre de logements créés par l'opération.

Le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction d'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 et de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Les parcs de stationnement des constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, de bureaux et de commerces, doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre de places équipées à réaliser doit être au moins égal à 10% des places destinées aux véhicules automobiles imposées par le plan local d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, le nombre minimum de places à équiper est déterminé en tenant compte de la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Les espaces résiduels (en dehors des constructions, accès et aires de stationnement) seront traités en espaces verts arborés, inaccessibles aux véhicules.

Les plantations nouvelles devront être choisies parmi des essences locales.

Les plantations tiendront compte des articles 671, 672 et 673 du code civil.

Les aires de stationnements doivent être plantées.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées régionales à feuillages persistants et/ou caduques.

Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UD 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Il sera privilégié l'intégration de dispositifs favorisant les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés.

6 ZONE UE

6.1 Dispositions applicables à la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques existantes ou à (ré) aménager de la commune.

Article UE 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités même non classées, si elles sont susceptibles de présenter un risque de pollution ou de nuisance pour les riverains et l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat directement lié à ces établissements et installations autorisés dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- Les affouillements et exhaussements dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Article UE 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- Les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou de loisirs ou y étant directement liés ;
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions à destination de commerces et activités de service ne créant ni nuisance, ni bruit, ni pollution ;
- Les autres constructions ou installations de toutes natures non-mentionnées à l'article UE 1.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Article UE 3 - Accès et desserte des terrains

3.1 - Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent être proportionnelles à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Article UE 4 - desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du SIARCE, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

Ils seront à la charge de l'aménageur.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 – Assainissement

✓ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

✓ *Eaux pluviales*

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales,

conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.
Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées en page 14 du PADD et 68 du rapport de présentation.

Les autres constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et/ou privées

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux voies publiques, privées ouvertes à la circulation publique ou aux emprises publiques.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans la marge d'alignement à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairement et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairement et la limite séparative en cas de baies ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

7.1 – Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, en respectant un prospect minimum de :

- 2,5 mètres en l'absence de baie ;
- 4 mètres en cas de baie.

7.2 – Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la ou des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un prospect minimum de 4 mètres.

7.3 – Dispositions générales

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'opposent pas à l'extension horizontale ou verticale des constructions, à condition qu'elle n'entraîne pas la création de baies nouvelles sur la ou les façades qui ne respectent pas les dispositions ci-avant, ni ne rapproche ces façades des limites séparatives concernées.

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les balcons et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation aux dispositions des articles 7.1 et 7.2 peut être autorisée ou imposée lorsqu'elle est nécessaire pour préserver l'harmonie architecturale, compte-tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet et des implantations des constructions existantes voisines.

Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les bâtiments existants, les locaux affectés au tri sélectif ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 20 mètres au point le plus haut.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

A titre de rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages.

Les constructions, les réhabilitations, les extensions, les ravalements prendront en compte la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Toute mesure devra être prise pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Article UE 12 - stationnement

12.1 – Dispositions générales

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les dimensions et caractéristiques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

Dans le cas des parcs de stationnement ouverts au public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

La mutualisation des places de stationnement est possible en cas d'opération groupée sous réserve de démontrer que le nombre de places de stationnement répond au besoin de stationnement.

12.2 – Nombre de places de stationnement imposées

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

- ✓ ***Stationnement des véhicules automobiles***

- Habitat : 2 places par logement.
- Commerces et artisanat : 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction.
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Bureaux : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Pour toute autre construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction

12.3 - Dispositions spécifiques

Les normes fixées par l'article 12.2 ci-avant ne s'appliquent pas à la réhabilitation, à la

transformation ou à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, lorsque la surface de plancher créée n'excède pas 30 m^2 et n'entraîne pas la création d'un logement nouveau.

Les opérations d'aménagement d'ensemble, quelles que soient les modalités de leur mise en œuvre, devront prévoir la réalisation de places de stationnement non-affectées à une construction en particulier, situées dans l'espace collectif, en nombre au moins égal au nombre de logements créés par l'opération.

Les parcs de stationnement des constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, de bureaux et de commerces, doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre de places équipées à réaliser doit être au moins égal à 10% des places destinées aux véhicules automobiles imposées par le plan local d'urbanisme, avec un minimum d'une place. Pour les immeubles à usage principal d'habitation, le nombre minimum de places à équiper est déterminé en tenant compte de la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Article UE 13 - espaces libres et plantations

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés au document graphique n°1, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés localisés sur le document graphique n°1, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Dans ce dernier cas, tout arbre abattu sera remplacé, aux frais du pétitionnaire, par des plantations d'essence au moins équivalente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Les plantations tiendront compte des articles 671, 672 et 673 du code civil.

Les espaces résiduels (en dehors des constructions, accès et aires de stationnement) seront traités en espaces verts arborés, inaccessibles aux véhicules.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées régionales à feuillages persistants et/ou caduques.

20 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts distincts des voiries de desserte des véhicules et des aires de stationnement.

Le coefficient de biotope suivant sera appliqué, le cas échéant, pour le calcul des surfaces d'espaces verts :

- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;
- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;
- Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Il sera privilégié l'intégration de dispositifs favorisant les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés.

7 ZONE 1AU

7.1 Dispositions applicables à la zone

Article 1AU 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'artisanat, de commerce et activités de service, de bureau ou à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles ;
- Les dépôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- Les aires de stockage ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des résidences mobiles ou habitations légères de loisir, habités ou non, soumis à autorisation préalable en application des articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir, étant précisé, dans tous les cas, que les murs d'enceinte existants montés en moellons à l'ancienne ou autre, ne peuvent pas être démolis sans autorisation préalable et devront être reconstruits à l'identique.

Article 1AU 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont notamment autorisés en secteur 1AU, sous les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances nouvelles et n'augmentent pas les nuisances existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes listées en pages 100 et 101 du rapport de présentation, sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées.

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme, les opérations de construction de logements comportant au moins 8 logements, doivent prévoir au minimum 30% du nombre total de logements en logements locatifs sociaux.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

La réalisation du stationnement en sous-sol devra tenir compte de la nature du sol et des hauteurs des nappes en périodes exceptionnelles.

Article 1AU 3 - Accès et desserte des terrains

3.1 - Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Les voies de desserte nouvelles devront présenter une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, ou de 6 mètres en cas de circulation à sens unique.

Lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur, sa largeur minimale peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 mètres si elle n'en dessert qu'un.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent être proportionnelles à l'importance et à la destination des constructions projetées, sans pouvoir être inférieures à une largeur de 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

En tout état de cause, les accès devront être réalisés en tenant compte des impératifs de sécurité des usagers, notamment des routes départementales.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du SIARCE, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

Ils seront à la charge de l'aménageur.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 - Assainissement

- ✓ ***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

- ✓ ***Eaux pluviales***

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.

Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées en page 14 du PADD et 68 du rapport de présentation.

Les autres constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et/ou privées

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques, en respectant une marge de retrait minimale de :

- 6 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 4 mètres par rapport aux autres emprises ou à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les constructions dont la cohérence d'implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines, existantes au jour de la réalisation de la construction considérée, doit être respectée ou renforcée pour des motifs architecturaux.

Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou environnemental.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairement et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairement et la limite séparative en cas de baies ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

7.1 – Limites séparatives latérales

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales en respectant un prospect minimal de :

- 3 mètres par rapport à la limite séparative en l'absence de baies ;
- 5 mètres par rapport à la limite séparative en cas de baies.

Les constructions implantées dans une unité foncière située en bordure d'une zone N indiquée au document graphique n°1 du présent plan local d'urbanisme, doivent s'implanter en retrait de la ou des limites séparatives jouxtant cette zone N, avec un prospect minimum de 5 mètres.

7.2 – Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, en respectant un prospect minimum de 5 mètres.

7.3 – Dispositions générales

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent plan local d'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les balcons et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation aux dispositions des articles 7.1 et 7.2 peut être autorisée ou imposée lorsqu'elle est nécessaire pour préserver l'harmonie architecturale, compte-tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet et des implantations des constructions existantes voisines.

Article 1AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes réalisés en complément d'une construction principale ne seront autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et se situe à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie principale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ensembles immobiliers tels que définis

au lexique du présent règlement, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

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

Les locaux affectés au tri sélectif ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.
L'emprise au sol des annexes, telles que définies au lexique du présent règlement, ne peut pas excéder un total de 20 m^2.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, les hauteurs maximales définies par le présent article sont calculées à partir du sol naturel situé au niveau du point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder deux niveaux.

Toute construction doit s'inscrire dans un gabarit où la hauteur maximum, considérée par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction, est égale à la distance qui sépare sa façade de l'alignement opposé.

La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder 10 mètres et 6.5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit. Les carports sont limités à 4.50 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

A titre de rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages. Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles et masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur...).

Les garages en sous-sol, nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, apparaître en façade sur rue. Il sera recherché l'intégration des dépendances (annexes, garages) au bâtiment principal.

Pour toutes les constructions, réhabilitations, extensions, ravalements, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasin et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être traitées différemment des règles prescrites par le présent article, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

11.2 – Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3 – Les toitures

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

✓ *Les pentes*

Les toits pourront être à plusieurs pentes qui seront comprises entre 35°et 45° sauf toitures terrasses. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes et aux vérandas.

✓ *Les ouvertures*

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

La disposition des châssis de toit sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieures.

Sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur.

✓ **Les matériaux**

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

Le verre et les matériaux similaires sont autorisés pour les vérandas.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- Qu'ils soient de ton uni ;
- Qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;
- Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade.

11.4 – Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment

principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

- ✓ ***Les matériaux***

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

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

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- ✓ ***Les ouvertures***

Dans le cas de baies à rez-de-chaussée, elles pourront toutefois être de grande largeur à condition qu'elles constituent une ouverture allant du sol extérieur au linteau sous l'égout du toit.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail…), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Sur rue, les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

11.5 – Les clôtures

A l'alignement, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordure des voies.

Les murs existants doivent être conservés ou remis en état dans le style d'origine. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Les projets de clôture prendront en compte la nécessité d'une bonne intégration dans le site et son environnement.

Par leur aspect, les clôtures doivent respecter le paysage urbain et créer, par leur hauteur, la continuité de la rue. Cette hauteur sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres pour des murs pleins et de 060 m minimum pour des murets surmontés d'une grille ou d'un grillage dans

dépasser 2 mètres. Elles seront implantées à l'alignement de fait, les portails ou porches d'accès pourront être implantés en retrait (5 m maximum) pour des raisons évidentes de sécurité.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures devront comprendre un grillage et une haie d'une hauteur de 2 mètres.

11.6 – Les antennes

Les antennes, y compris paraboles, doivent être aussi dissimulées que possible de la voie publique, par les choix d'implantation, de teintes et de matériaux, étant précisé que la disposition de paraboles directement en façade est proscrite.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.7 – Les réseaux

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Article 1AU 12 - Stationnement

12.1 – Dispositions générales

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places de stationnement créées ne devront pas gêner l'accès aux autres places de stationnement et devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles attribuées au même logement.

Dans le cas des parcs de stationnement ouverts au public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

12.2 – Nombre de places de stationnement imposées

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

✓ *Stationnement des véhicules automobiles*

- Habitat : 2 places par logement, à l'exception des T1 pour lesquels une seule place par logement est imposée.

Pour toute autre construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction.

✓ *Stationnement des deux roues*

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser ;

- Pour les autres destinations, un espace couvert et sécurisé suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

  - Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1m² par tranche de 40m² de plancher d'habitation, avec un minimum de 4 m² ;
  - Pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de surface de plancher ;
  - Pour les commerces : 1m2 pour 100m² de plancher, avec un minimum de 2 m² ;
  - Pour les autres constructions : il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m.

Le bâtiment doit comprendre un ou plusieurs locaux pour le stationnement des deux roues, accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable. Lorsque le nombre de places de stationnement pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement de ces places n'est pas obligatoire.

12.3 - Dispositions spécifiques

Le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction d'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 et de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Les parcs de stationnement des constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, de bureaux et de commerces, doivent comporter des places équipées pour la recharge

des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre de places équipées à réaliser doit être au moins égal à 10% des places destinées aux véhicules automobiles imposées par le plan local d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, le nombre minimum de places à équiper est déterminé en tenant compte de la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Dans ce dernier cas, tout arbre abattu sera remplacé, aux frais du pétitionnaire, par des plantations d'essence au moins équivalente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Les plantations teindront compte des articles 671, 672 et 673 du code civil.

Les espaces résiduels (en dehors des constructions, accès et aires de stationnement) seront traités en espaces verts arborés, inaccessibles aux véhicules.

Une haie végétale sera implantée sur la limite des fonds de parcelle.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées régionales à feuillages persistants et/ou caduques.

40% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts distincts des voiries de desserte des véhicules et des aires de stationnement.

Le coefficient de biotope suivant sera appliqué, le cas échéant, pour le calcul des surfaces d'espaces verts :

- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;
- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;
- Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 1au 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

8 ZONE A

8.1 Dispositions applicables a la zone

Cette zone correspond aux parties agricoles de la commune.

Elle se scinde en trois sous-secteurs :

- A ;
- Ap correspondant à l'installation pétrolière ;
- Ab correspondant à l'agriculture biologique.

Article A 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes les constructions ou installations nouvelles qui ne sont pas visées à l'article A2 ci-après.

Les stockages de terre sous forme de buttes est interdit sur toute la zone A.

Article A 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage ;
- Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage existants ou à créer, à condition de disposer de deux SMA ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension et/ou annexes des bâtiments existants, à condition que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et dans la limite de 20 m^2 ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière ;

En zone Ap, la recherche et l'exploitation des gisements pétroliers sont autorisées à condition que le pétitionnaire s'engage à remettre le site en l'état après sondage et exploitation, ainsi que les installations et travaux divers liés à ces opérations.

Article A 3 - Accès et desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte et accès doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Si les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics supportés par les voies en fonction des normes minimales décrites ci-dessus, une réflexion particulière devra être menée pour permettre le passage des engins agricoles nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du SIARCE, du règlement d'assainissement communal, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

Ils seront à la charge de l'aménageur.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 – Assainissement

- ✓ ***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

- ✓ ***Eaux pluviales***

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques, en respectant une marge de retrait minimale de 12 mètres.

Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension ou la surélévation des constructions existantes.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairement et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairement et la limite séparative en cas de baies ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait d'au minimum 8 mètres des limites séparatives.

Les constructions devront en outre et en tout état de cause respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations prescrites par les dispositions législatives et règlementaires en vigueur.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des limites séparatives jouxtant une unité foncière classée en zone U et AU par le présent plan local d'urbanisme.

L'extension, la surélévation ou l'amélioration des constructions et bâtiments existants qui ne respectent pas les règles fixées par le présent article, est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas une diminution du prospect par rapport aux limites séparatives existant au jour de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou installations doivent respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et d'habitation induites par la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, les hauteurs maximales définies par le présent article sont calculées à partir du sol naturel situé au niveau du point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 8 mètres pour les bâtiments d'habitation en lien avec l'activité agricole ;
- 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites et paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.).

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11.2. Aspect architectural :

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

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

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

11.3. Les clôtures :

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

Les clôtures doivent dans la mesure du possible être traitées en haies diversifiées et permettre de garantir la continuité écologique et le passage de la petite faune.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par l'importance et la destination de la construction.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Dispositions générales :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement).

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une hauteur minimum de 2,40 mètres au moment de l'implantation, de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les parties de terrain non aménagées doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres, avec le maximum possible de plantation d'essences forestières de haute tige. Ils peuvent comprendre des espaces de stationnement et d'infrastructure, nécessaires à la desserte des équipements éventuellement autorisés.

Les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13.2. Espaces paysagers, arbres, alignements d'arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Dans le cas où un arbre identifié au titre de l'article L.151-19 serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques n°1 et n°2 sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

9 ZONE N

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

La zone N réglementée ci-après comprend :

- un sous-secteur N sans indice ;
- un sous-secteur Nm (zone militaire).

Article N 1 - Occupation ou d'utilisation des sols interdites

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article 2 ci-après, sont prohibées.

Article N 2 – Occupation ou utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation forestière sur l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain ;
- L'extension et/ou annexes des bâtiments existants, à condition que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et dans la limite de 20 m^2 ;
- En zone Nm, les équipements nécessaires à l'exercice d'une activité militaire.

Article N 3 - Accès et desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, …), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte et accès doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages

qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le nombre d'accès et leur positionnement devront être établis là où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du SIARCE, du règlement d'assainissement communal, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

Ils seront à la charge de l'aménageur.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

4.2 – Assainissement

- ✓ ***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m^3 doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.

- ✓ ***Eaux pluviales***

L'infiltration ou la récupération à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha maximum.

Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions et installations doivent prévoir un dispositif adapté permettant la collecte et le tri sélectif des ordures ménagères sans que les bacs ne soient visibles depuis la voie publique.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique, actuelles ou futures, en tenant compte des limites définies par un acte juridique ou des limites matérielles d'emprise.

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques, en respectant une marge de retrait minimale de 12 mètres.

Peuvent être autorisés dans la marge de retrait l'extension, la surélévation ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairement et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairement et la limite séparative en cas de baies ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune baie.

Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, en respectant un prospect minimum de 10 mètres.

L'extension, la surélévation ou l'amélioration des constructions et bâtiments existants qui ne respectent pas les règles fixées par le présent article, est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas une diminution du prospect par rapport aux limites séparatives existant au jour de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, les hauteurs maximales définies par le présent article sont calculées à partir du sol naturel situé au niveau du point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites et paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

L'implantation des bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies, …).

11.2. Aspect architectural :

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront

être recherchés.

11.3. Les clôtures :

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

Les clôtures doivent être traitées en haies diversifiées (végétales et piquets bois préconisés) et permettre de garantir la continuité écologique et le passage de la petite faune.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par l'importance et la destination de la construction.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement).

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les parties de terrain non aménagées doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres, avec le maximum possible de plantation d'essences forestières de haute tige. Ils peuvent comprendre des espaces de stationnement et d'infrastructure, nécessaires à la desserte des équipements éventuellement autorisés.

Les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13.2. Espaces paysagers, arbres, alignements d'arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

Dans le cas où un arbre identifié au titre de l'article L.151-19 serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques n°1 et n°2 sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.