

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE 5 : REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU	5
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	5
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	5
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT	5
5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
3. ADAPTATIONS MINEURES	9
4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	9
5. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS	9
6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU	10
7. DEROGATION AUX REGLES DU PLU	10
8. EMPLACEMENTS RESERVES	10
9. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS	10
10. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI :	10
11. LES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES OU PATRIMOINE NON-BATI	11
12. CLOTURES	11
13. PERMIS DE DEMOLIR	11
14. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	12
15. LES PROJETS AUX ABORDS DES AXES ROUTIERS DEPARTEMENTAUX	14
16. LES PROJETS AUX ABORDS DES AXES ROUTIERS DEPARTEMENTAUX	15
17. SERVITUDES COUR COMMUNE	15
18. AIRES DE STATIONNEMENT	15
19. AXE COMMERCIAL A MAINTENIR	16
20. OUVRAGES EXPLOITES PAR RTE	16
21. PROTECTION DES ZONES HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	16
22. GESTION DES EAUX PLUVIALES	16
23. GESTION DES DECHETS	16
24. UTILISATION DES ECO-MATERIAUX	16
25. DIVISION PARCELLAIRE	17
26. LES ENERGIES RENOUVELABLES	17
27. LUTTE ANTIVECTORIELLE	17
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UA	19
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	20
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	22
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UB	35
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	36
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	38
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UI	51
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	52
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	54
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U1c	63

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	64
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	66
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	69
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE - UIt	71
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	72
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	74
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	78
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES - UV	81
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	82
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	84
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES - Ud	91
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	92
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	94
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	97
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE	99
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	100
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	102
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	104
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UM	105
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	106
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	108
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	109
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE - N	111
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	112
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	114
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	118
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - A	120
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	121
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	123
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	127
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER – AU1	129
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	130
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	132
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	140
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER – AU2	143
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	144
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	146
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	152
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER – AU3	155
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	156
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	158
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	158
ANNEXE 1 : LEXIQUE	159
ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT	177
ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES	182
LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER.....	182
LISTE DES ESSENCES A PROSCRIRE	184

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal du Plessis-Pâté. Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville
- à la protection des linéaires de diversité commerciale

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- Partie 1 : dispositions générales
- Partie 2 : dispositions applicables aux zones urbaines
- Partie 3 : dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles
- Partie 4 : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Partie 5 : lexique
- Partie 6 : annexes

5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (partie 1 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (parties 2, 3 et 4 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (partie 5 du règlement)
- Les annexes du présent règlement (partie 6 du règlement).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- a. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
- b. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
- c. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU.
- d. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- e. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- f. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- g. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R162-3, et L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA- Zone à dominante urbaine mixte correspond au centre-ville dans ses limites larges. Elle se caractérise par une mixité des fonctions affirmées (habitat, commerces, services et équipements publics) :

- UAa - Centre ancien existant, affecté essentiellement à l'habitation et aux services de proximité, aux équipements. La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il s'agit de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du secteur, en permettant une nouvelle offre de logements ;
- UAb - Ce sous-secteur est destiné aux aménagements ou des équipements publics ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et d'une manière générale les équipements publics, et services de proximité, l'habitat est autorisé dans une moindre mesure ;
- UAc – Ce sous-secteur a été créé pour prendre en compte les secteurs de renouvellement urbain qui font l'objet d'une OAP.

UB - Zone qui recouvre les quartiers résidentiels qui par la qualité de leur composition, témoignent d'une certaine homogénéité et d'un intérêt paysager qu'il convient de préserver :

- UB1 - Secteur résidentiel dense principalement occupé par du petit collectif ;
- UB2 - Secteur résidentiel occupé par du petit collectif et de l'habitat groupé ;
- UB3 – Secteur résidentiel occupé par de l'habitat groupé ;
- UB4 – Secteur résidentiel peu dense principalement occupé par de l'habitat individuel diffus.

UI- Zone qui recouvre les secteurs de La Tremblaie, des Bordes, du Parc et de la Base 217 ainsi qu'une petite zone au sud de la RD 19. Il s'agit de zones réservées principalement à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et de services.

- UIa : composé de la ZAE du Parc et d'une petite zone artisanale au sud de la RD 19 faisant l'objet d'un PAPAG ;
- UIb : composé de la ZAE de la Tremblaie. Elle se situe sur la partie Est de la Commune, le long de la base aérienne 217.
- UIc : cette zone dite « Industrie du cinéma » correspond à une des composantes principales du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP ;
- UIt : zone d'extension de la Tremblaie (Zone d'Activités Économiques) en cours de réalisation. Cette zone fait l'objet d'une OAP et un sous-secteur Uit* qui permet l'accueil de l'habitat des gens du voyage.
- UId : composé d'une ZI. Elle se situe dans la partie est de la Commune à proximité de l'espace naturel du Bois des Bordes ;
- UIe : cette zone est dédiée au projet d'activités économiques ;
- UVf : cette zone dite « village des fournisseurs et autres activités » correspond à une des composantes du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP ;
- UVu : cette zone à dominante urbaine mixte dite « Village urbain » correspond à une des composantes du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP ;
- Ud : cette zone Ud à dominante de décors de cinéma et espaces agricoles » correspond à une des composantes du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP.
- Ue : cette zone à dominante d'activités événementielles permet d'accueillir des constructions temporaires non pérennes.

UM – Zone qui recouvre le périmètre conservé pour des activités liées aux besoins du ministère de la défense et de l'Etat

b. Les zones naturelles dites « zones N » et les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent aux zones naturelles qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent et aux zones agricoles protégées en raison de la valeur agronomique des terres.

N - Zone naturelle dite « zone N » qui recouvre les espaces naturels existants et certains espaces naturels à créer dans le cadre de grands projets :

- N : composé du bois des Bordes et des espaces naturels prévus dans le cadre du projet de la Base 217 ;
- Na : composé de la mairie et de son parc.

A - Zone agricole dite « zone A » qui recouvre les espaces agricoles existants protégés pour leur valeur agronomique faisant partie du périmètre de la ZAP (Zone Agricole Protégée), certains espaces agricoles à maintenir ou à créer dans le cadre de grands projets :

- A : zone couvrant les secteurs du territoire communal affectés aux exploitations agricoles. La valeur agricole des terres justifie d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles ;
- Ap : zone agricole prenant en compte l'exploitation pétrolière ;
- As : zone agricole des serres ;
- Ae : zone agricole pouvant accueillir des activités événementielles.

c. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent aux zones de projet qui sont soit ouvertes à l'urbanisation, soit fermées à l'urbanisation et nécessitant une évolution de PLU :

- AU1 : zone de projet économique « Val Vert » composée de 4 sous-secteurs (AU1a, AU1b, AU1c et AU1h). Cette zone est ouverte à l'urbanisation et fait l'objet d'une OAP ;
- AU2 : zone de projet d'extension du centre-bourg « Les Charcoix ». Cette zone est ouverte à l'urbanisation et fait l'objet d'une OAP ;
- AU3 : zone de projet d'activités économiques « Carré Nord » fermée à l'urbanisation ;

3. ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

7. DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° 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 de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

8. EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Un emplacement réservé pour mixité sociale peut également être mis en place en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements comprenant une part minimale de logements sociaux, conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

9. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

10. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI :

En application des articles L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale et urbaine, identifier les éléments suivants :

- Ensemble bâti remarquable

Plusieurs secteurs sont identifiés comme élément du paysage à préserver. Ce sont des secteurs caractéristiques et témoin d'architecture et d'ensemble urbain significatif. La préservation de ces secteurs dépend notamment du respect des prescriptions suivantes :

- Préservation des constructions existantes,
- Préservation des cœurs d'îlots, des espaces publics, des clôtures, des arbres et des autres éléments constitutifs de l'ensemble cohérent qu'ils composent.
- Les projets éventuels dans ces secteurs ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux. Les projets doivent porter sur leur mise en valeur, à protéger leurs caractéristiques.

Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.

- Front bâti remarquable

Afin que l'implantation et la volumétrie des constructions tiennent compte du contexte urbain et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement de zone, peut être admise ou imposée afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière.

11. LES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES OU PATRIMOINE NON-BATI

- Les espaces paysagers remarquables

Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.

Prescriptions applicables aux espaces paysagers remarquables : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable», les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface couverte par le houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité dument justifiées. Dans ce cas, un plan de replantation est à prévoir.

12. CLOTURES

En application des dispositions des articles R.421-12, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

13. PERMIS DE DEMOLIR

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 14 février 2008 les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Comme le prévoit l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme, sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

14. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

La gestion des réseaux et de l'eau :

En cas d'impossibilités techniques majeures, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,
- ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau SNCF.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un assainissement de type séparatif. Les rejets d'eaux usées dans les collecteurs devront répondre aux normes du règlement sanitaire départemental, au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, aux règlements communal et syndical d'assainissement.

Pour tout nouvel aménagement de zone, l'infiltration naturelle des eaux pluviales doit se faire sur au moins 10 % du terrain.

La gestion des risques naturels et technologiques :

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- l'aléa retrait-gonflement des argiles ;
- transports de matières dangereuses ;
- de sites et sols pollués.

L'aléa retrait-gonflement des argiles :

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles. Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

La commune du Plessis Pâté est située dans un secteur d'aléa moyen où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait gonflement des argiles. Plusieurs arrêtés « catastrophes naturelles » ont été pris concernant des sinistres sécheresses, en 1998 et 1999. De même la commune a bénéficié de la procédure exceptionnelle d'indemnisation suite à la sécheresse 2003.

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer la stabilité des constructions et autre occupation du sol autorisées. La carte des secteurs argileux ainsi qu'une plaquette d'information sont annexées au dossier de PLU.

Pour rappel, les articles R132-3 à R132-8 du code de la construction et de l'habitation définissent le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte :

« Article R132-4 : l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 132-5 procède à une première identification des risques géotechniques d'un site et à la définition des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Son contenu est précisé par un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Article R132-5 : L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 132-6 et au 1° de l'article L. 132-7, a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Son contenu est précisé par un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Article R132-6 : la durée de validité de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 132-5 est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué. L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 132-6 et au 1° de l'article L. 132-7, n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.

Article R132-7 : les contrats ayant pour objet des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 132-6 et L. 132-7.

Les contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 132-6 et L. 132-7, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

Article R132-8 :

Les techniques particulières de construction mentionnées à l'article L. 132-7 doivent permettre d'atteindre les objectifs suivants :

1° Limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain tant par la conception et la mise en œuvre des éléments de structure et de fondation que par le choix des matériaux de construction ;

2° Limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation ;

3° Limiter les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs définit les techniques de construction permettant d'atteindre ces objectifs. »

Le transport de matières dangereuses :

Pour rappel, les constructions devront respecter les règles applicables à l'exploitation des canalisations, définies dans l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V, du titre V, du livre V, du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Au total, 3 canalisations impactent le territoire qui sont gérées pour 2 lignes par GRT Gaz et pour 1 Pipeline par Total. Dans la zone des effets létaux significatifs reportée sur le document graphique sont interdits la construction de constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur.

Dans la zone des 1ers effets létaux reportée sur le document graphique sont interdits la construction de constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux irréversibles reportée sur le document graphique, le transporteur devra être informé de tout projet.

Des mesures compensatoires peuvent être fixées sur demande formelle auprès des gestionnaires et seront à la charge de l'aménageur.

De plus, l'arrêté n°2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/792 du 29 octobre 2015 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune du Plessis-Pâté devra être pris en compte et est annexé au présent PLU.

Les sites et sols pollués :

Par ailleurs, la commune du Plessis-Pâté est concernée par la présence de sites et sols pollués, référencés dans les bases de données BASIAS et BASOL.

Tout changement d'usage ou de destination qui aurait lieu sur un site potentiellement pollué devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé publique.

15. LES PROJETS AUX ABORDS DES AXES ROUTIERS DEPARTEMENTAUX

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables dans la commune du Plessis-Pâté, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Toute construction à usage d'habitation située dans une bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

Deux axes de la commune sont classés comme voie à grande circulation :

- D19
- D 312

Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

De plus, concernant la D19 : dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe des voies considérées comme axes bruyants, les constructions nouvelles à usage d'habitat sont soumises à des normes particulières d'isolation acoustiques conformément à l'arrêté préfectoral 2005-085 du 28 février 2005. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans le dossier « 7. Annexes » du présent dossier.

16. LES PROJETS AUX ABORDS DES AXES ROUTIERS DEPARTEMENTAUX

Les projets de construction lorsqu'ils concernent des routes départementales et leurs abords ou des besoins de desserte depuis le réseau départemental, devront être soumis, le plus en amont possible, à la direction des déplacements pour avis.

17. SERVITUDES COUR COMMUNE

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit établie conventionnellement ou imposée par la voie judiciaire, la servitude de cour commune ne peut être instituée que si les dispositions d'urbanisme l'ont rendu possible et en a précisé les conditions.

18. AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-32, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

En application de l'article L151-33, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le conseil municipal du 9 février 2009 a mis en place la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement. Le montant de la participation fixé initialement à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

19. Axe commercial à maintenir

En rez-de-chaussée des constructions le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16, est interdite la transformation en logements de locaux à destination commerciales ou artisanales.

20. Ouvrages exploités par RTE

Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de construction, d'implantation et de hauteur (notamment applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB ») présentes au sein du document ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

21. Protection des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

22. Gestion des eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

D'une manière générale, il convient de se référer au règlement du service public d'assainissement en vigueur.

23. Gestion des déchets

Concernant la gestion des déchets, il convient de se référer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération.

24. Utilisation des éco-matériaux

Pour toutes les constructions, il est préconisé l'utilisation d'éco-matériaux comme le bois, le chanvre, la ouate de cellulose, le liège, ou encore les matériaux recyclés.

25. Division parcellaire

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, 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 plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas en périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

26. Les énergies renouvelables

Pour rappel de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation :

« I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027. [...] »

27. Lutte antivectorielle

La totalité du département de l'Essonne est définie en zone de lutte contre le moustique de l'espèce *Aedes albopictus*, vecteur potentiel du chikungunya, de la dengue ou du virus Zika. L'arrêté préfectoral ARS-SE n°012 – 2019 du 2 mai 2019 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan antidissémination des maladies transmises par le moustique tigre dans le département de l'Essonne est annexée au PLU.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UA

ZONE UA : CENTRE-VILLE

Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire

Cette zone à dominante urbaine mixte correspond au centre-ville dans ses limites larges. Elle se caractérise par une mixité des fonctions affirmées (habitat, commerces, services et équipements publics).

La commune s'inscrit dans une stratégie de densification du centre-ville. D'autre part ; elle souhaite préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du village. Cette orientation s'applique particulièrement à ce secteur.

La zone UA comporte trois sous-secteurs :

- **UAa** : centre ancien existant, affecté essentiellement à l'habitation et aux services de proximité, aux équipements. La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il s'agit de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du secteur, en permettant une nouvelle offre de logements.
- **UAb** : ce sous-secteur est destiné aux aménagements ou des équipements publics ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et d'une manière générale les équipements publics, et services de proximité, l'habitat est autorisé dans une moindre mesure.
- **UAc** : ce sous-secteur est destiné aux secteurs de projet en renouvellement urbain qui font l'objet d'une OAP.

Tous les terrains en zone UAc font l'objet d'une OAP sectorielle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	UAb, UAac		UAa : Artisanat (lié à l'industrie) : de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Mixité sociale

A l'intérieur du périmètre repéré sur le document graphique comme secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou hébergements devront comprendre au moins **90 %** de logements sociaux.

Sont par ailleurs interdits :

- Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés comme telles sur le document graphique doivent être conservés, leur démolition est interdite. Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.
- En rez-de-chaussée des constructions le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est interdite la transformation en logements de locaux à destination commerciale ou artisanale.
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site

Sont admis sous conditions :

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » :
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.
 - les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En UAa uniquement :
 - Les constructions à usage artisanal ainsi que les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - Qu'elles correspondent aux activités compatibles avec la vie des habitants de la commune,
 - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et prévu de la zone où elles s'implantent.
 - En application de l'article L.151-15 du Code d'Urbanisme : Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont le programme est d'au moins 5 jusqu'à 9 logements, devra prévoir un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. A partir de 10 logements, le pourcentage minimum est porté à 30% de logements sociaux.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Règle générale :

Les constructions nouvelles sont implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

En cas de retrait, celui-ci est fixé à **2 mètres minimum** de l'alignement.

Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées.

Cas particulier :

Le retrait des constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif est fixé à 1 mètre minimum.

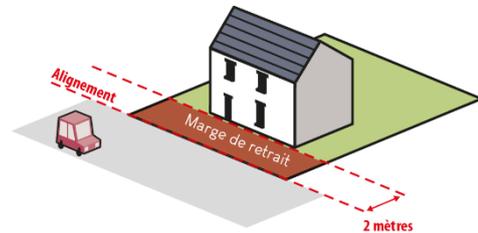
Un front bâti est constitué à l'alignement actuel ou futur le long de la voie publique, rue du 11 novembre et route de Liers.

Le front bâti peut être composé par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la construction principale, les bâtiments annexes, le porche d'accès, la clôture conformément aux dispositions figurant à l'article 2.2.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

En zone UA_c :

La distance de retrait est fixée à **4 mètres minimum** de l'alignement par rapport à la rue du Bicentenaire de la révolution et route de Liers.



2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UAa et UAb :

Dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement : les constructions nouvelles s'implantent sur **l'une des deux limites séparatives latérales** ou **en recul**.

Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent **en recul**, seules les constructions annexes sont autorisées en limites séparatives.

Les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou recul.

En zone UAc :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur **une ou deux limites séparatives latérales** ou **en recul**.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de fond de parcelle ou en recul.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

Dans le cas d'une implantation en recul :

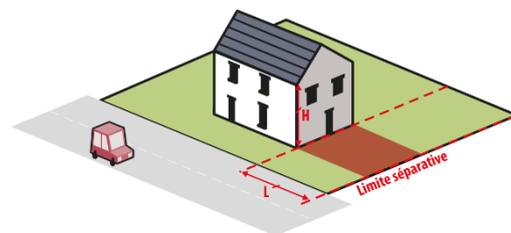
En zone UAa et UAb :

En cas d'implantation en recul, la marge minimum de recul par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

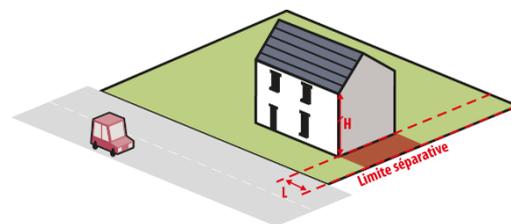
- si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un **minimum de 8 mètres**.
- si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouverture ou comporte des ouvertures ne créant pas des vues, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un **minimum de 2,50 mètres**.

En zone UAc :

En cas d'implantation en recul, la marge minimum de recul par rapport à la limite séparative est de **8 mètres minimum**.



L = Hauteur à l'égout du toit



L = $\frac{\text{Hauteur à l'égout du toit}}{2}$

Zone UA

Cas pour certaines rues :

Applicable aux parcelles présentant une façade sur la rue du 11 novembre ou la route de Liers entre la rue des Capettes et la rue des Chamoix : dans une bande mesurée à partir de la voie publique (rue du 11 novembre et route de Liers) les constructions nouvelles respectent les conditions suivantes :

- Dans une bande de 0 à 35 mètres : les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales ou en recul.
- Dans une bande au-delà de 35 m et jusqu'à 50 m : sur l'une des deux limites séparatives latérales, ou en recul
- Au-delà de 50 m, les constructions s'implantent en recul.

Dans le cas où sur une parcelle voisine, une construction est implantée en limite séparative : la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et dans le respect des règles fixées précédemment, être implantée sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

Dans le cas d'une implantation en recul :

En cas d'implantation en recul, la marge minimum de recul par rapport à la limite séparative doit respecter la règle générale.

Cas particuliers :

Les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Pour les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois, le recul est fixé à 1,50 mètre minimum.

Il n'est pas fixé de règle concernant les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de l'aménagement, de véranda ou de verrière présentant une hauteur au faîtage n'excédant pas 3 mètres, la distance par rapport à la limite séparative peut être réduite à 3 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas les marges d'isolement et de reculement, l'extension peut être réalisée, en surélévation dans le respect des règles de l'article 2.1.5

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Règle générale :

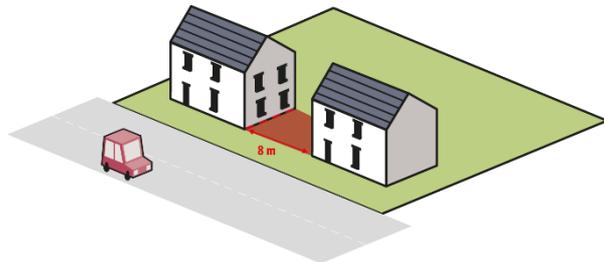
En zone UAa et UA b :

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de **8 mètres minimum**.

Lorsqu'une construction principale et une construction annexe implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 1,50 mètre minimum.

En zone UA c :

Il n'est pas fixé de règle.



2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

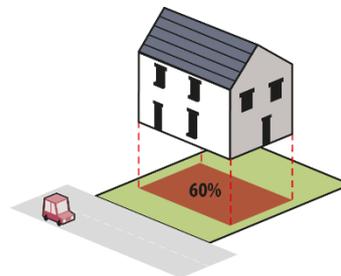
Construction principale à usage d'habitation :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'emprise au sol ne peut pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

Construction annexe :

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 10 m² de surface de plancher pour les abris de jardins, abris bois et 20 m² pour les autres annexes (garages, vérandas...)

Il n'est pas fixé de règle concernant les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.



2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Règle générale :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage).

En zone UAa et UA b :

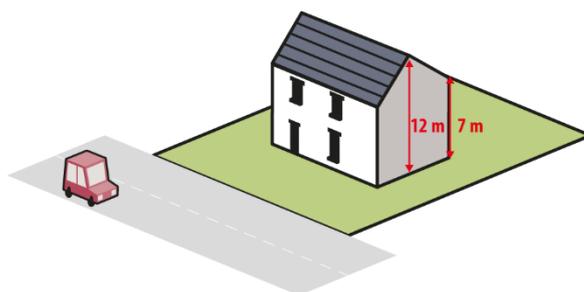
La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage.

En zone UA c :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **9,5 mètres** au faîtage.

En toute zone :

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage, toutefois sur la limite séparative de fond de parcelle la hauteur maximale (égout ou faîtage) ne peut excéder 2,50 mètres.



Zone UA

Dispositions particulières :

Les règles de limitation de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les éléments techniques (cheminées...) sont limités à 1 mètre au-dessus du faîtage.

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

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

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs et clôtures :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Huisseries :

Tous les éléments en bois seront traités (peints ou vernis) : s'ils sont peints les tonalités seront claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition).

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels présents sur la ville.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples. La construction devra respecter la pente de la construction existante.

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°, à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant

Sont interdits:

- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes), les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes)
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°. Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes,

doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique seront constituées :

D'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes.

Si la voie a une largeur supérieure ou égale à 4 mètres, la hauteur de la clôture est portée à 2 mètres maximum.

Si la voie a une largeur inférieure à 4 mètres, la hauteur de la clôture est portée à 1,60 mètres maximum.

Les éventuels coffrets EDF-GDF sont obligatoirement incorporés au mur de clôture.

Cas particulier :

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements et aménagements publics.

Dispositions particulières :

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes (murs en pierre meulière), dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. Toutefois elles pourront être partiellement démolies pour permettre un accès.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives):

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Zone UA

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de préférence sur les constructions annexes, abris de jardins, garages ou sur une structure posée à l'extérieur en retrait de la construction. Dans le cas contraire ils pourront être posés en façade en balcon (à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'intégration architecturale ne soient pas posés en plaquage sur un balcon existant), ou en toiture.

S'ils sont posés en toiture :

Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes ;

Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :

- Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture ;
- Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit ;
- Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale ;
- Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade.

Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

En zone UAa et UAb :

20% minimum des espaces non bâtis devront être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises).

En zone UAc :

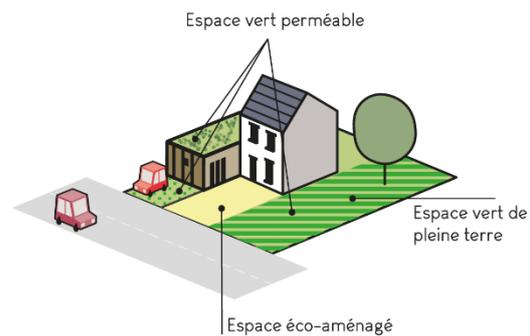
30% minimum des espaces non bâtis devront être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises).

Uniquement dans le secteur d'OAP n°1 rue du bicentenaire, les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans les espaces de pleine terre

En toute zone :

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.



2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des extensions de constructions existantes,
- des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction est présenté en annexe 2 du présent règlement.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des

cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Eaux usées :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

Zone UA

L'infiltration naturelle des pluies est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. »

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains régulés ou traités selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par

l'agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

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

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UB

ZONE UB : QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle

Cette zone recouvre les quartiers résidentiels qui par la qualité de leur composition, témoignent d'une certaine homogénéité et d'un intérêt paysager qu'il convient de préserver.

4 sous-secteurs ont été créés afin de prendre en compte les caractéristiques des différents quartiers (petit collectif, habitat groupé, en ordre continu ou discontinu...)

I. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Zone UB

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	UB1, UB2, UB3		UB4 : Autorisé sous condition uniquement en rez-de-chaussée des constructions le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale et artisanales au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé sous condition que la surface de plancher n'excède pas 50% de la superficie totale de la construction et dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ²
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Artisanat (lié à l'industrie) : de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés comme telles sur le document graphique doivent être conservés, leur démolition est interdite. Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels

Zone UB

et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne

compromettant pas le caractère paysager du site.

Sont admis sous conditions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. et R. 441-1.

Sont soumises à autorisation les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R. 442-2 du code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il s'agisse d'installations n'engendrant pas de nuisances, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone :

- Les aires de jeux, les parcs d'attractions et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussement de sol
- En application de l'article L.151-15 du Code d'Urbanisme : Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont le programme est d'au moins 5 jusqu'à 9 logements, devra prévoir un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. A partir de 10 logements, le pourcentage minimum est porté à 30% de logements sociaux.

Conditions particulières :

- Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement d'acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.
- Les constructions existantes, non implantées conformément à la règle générale, quelle que soit leur destination initiale et qui ne respectent pas les articles 2.1.1, 2.1.3 et 2.1.5, pourront être réhabilitées.
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » :
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.
 - les constructions et installations nécessaires au service public ou

d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

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

Dans la zone UB1 :

- En application de l'article L.151-15 du Code d'Urbanisme : Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont le programme est d'au moins 2 logements, devra prévoir un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Dans les zones UB2 et UB4 :

- Au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement, seules les annexes de type abris de jardin, abris bois, garage, piscine, pergola, véranda, auvent ainsi que les installations à usage agricole, sont autorisées.
- Les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes. L'extension horizontale ou verticale, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, sera autorisée sous réserve du respect des autres règles du présent règlement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

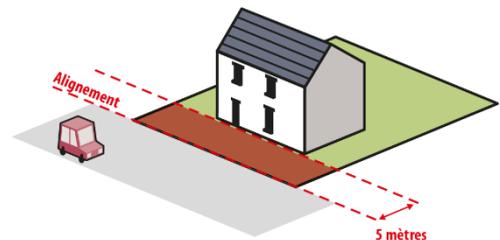
Règle générale :

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait.

Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées.

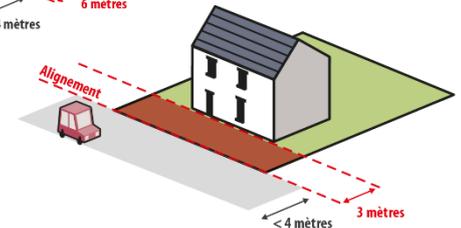
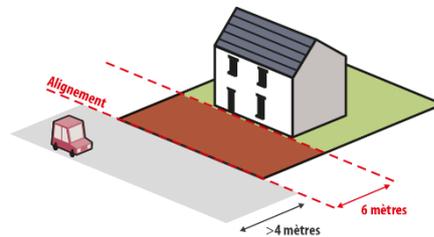
Calcul du retrait :

Dans les zones UB1, UB3 et UB4 : le retrait est fixé à **5 mètres** minimum de l'alignement.



Dans la zone UB2 :

- Si la voie a une largeur supérieure ou égale à 4 mètres, le retrait minimum est fixé à **6 mètres** de l'alignement.
- Si la voie a une largeur inférieure à 4 mètres, le retrait minimum est fixé à **3 mètres** de l'alignement.



En cas d'extension, si la parcelle est à l'angle d'au moins 2 voies, les conditions cumulatives s'imposent :

- l'extension doit être dans le prolongement de la construction existante ;
- l'extension doit respecter le retrait imposé par les règles de la zone sur au moins 1 limite.

Cas particulier :

Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment, l'extension pourra être réalisée en prolongement horizontale et verticale de la façade.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

Les piscines doivent être implantées en retrait de 3 mètres des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans la zone UB1 : les constructions doivent s'implanter **en recul** des limites séparatives.

Dans les zones UB2 et UB4 :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter **sur l'une des deux limites séparatives latérales** ou **en recul**.

Dans la zone UB3 :

Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement : les constructions nouvelles peuvent s'implanter **sur l'une des deux limites séparatives latérales** ou **en recul**.

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement : les constructions nouvelles doivent s'implanter **en recul**. Seules les annexes de type abris de jardin, abris bois, garage, piscine, pergola, véranda, auvent ainsi que les installations à usage agricole, sont autorisées en limite.

Dans toute la zone UB : Les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en recul.

Dans le cas où sur une parcelle voisine, une construction principale est implantée en limite séparative : la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et dans le respect des règles fixées aux deux alinéas précédents, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant.

Implantation par rapport au fond de parcelle :

Les constructions principales doivent être implantées **en recul** de la limite de fond de parcelle.

Les bâtiments annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantés en limite de fond de parcelle ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en recul :

Si la construction nouvelle comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **8 mètres**.

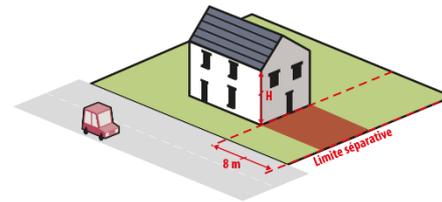
Si la construction nouvelle ne comporte pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues : le retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **2,50 mètres**.

Dans toute la zone UB : le recul des constructions annexes de type abris de jardin, abris bois est porté à 1,50 mètres minimum.

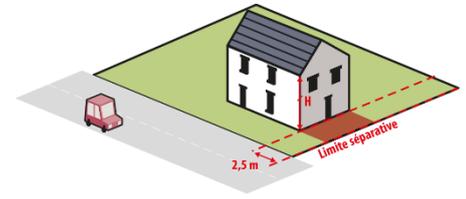
Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres des limites séparatives.

Cas particulier :

Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment, les retraits pourront être maintenus et l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée sous réserve du respect des autres règles du présent règlement.



$L = h$
Hauteur à l'égout du toit



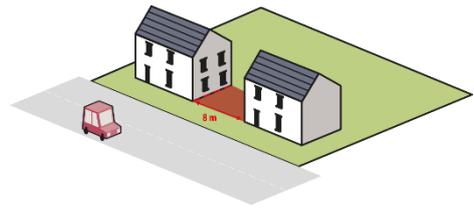
$L = h/2$
Hauteur à l'égout du toit

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Règle générale

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de **8 mètres** minimum.

Lorsqu'une construction principale et une construction annexe implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 1,50 mètre minimum.



2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Construction à usage d'habitation:

En zone UB1 et UB3 :

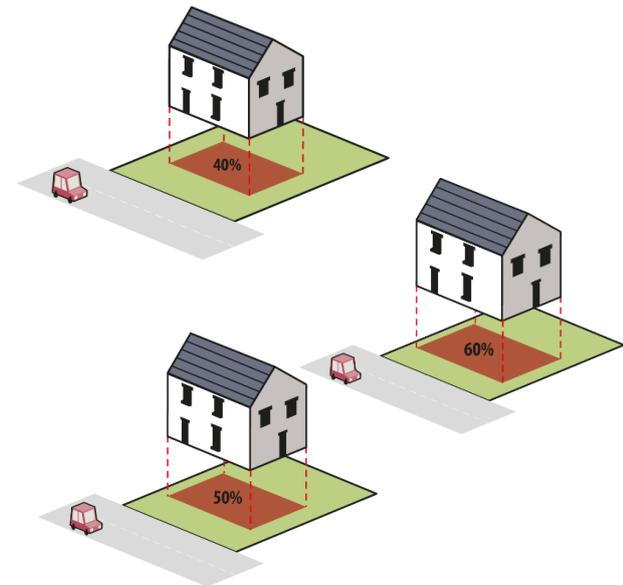
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.

En zone UB2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la surface du terrain.

En zone UB4 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface du terrain.



Bâtiment annexe :

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 10 m² de surface de plancher pour les abris de jardins, abris bois.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage).

En zone UB1 :

La hauteur maximum des constructions est fixée à **12 mètres** au faîtage.

En zone UB2, UB3, UB4 :

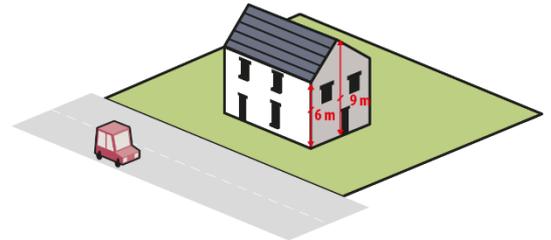
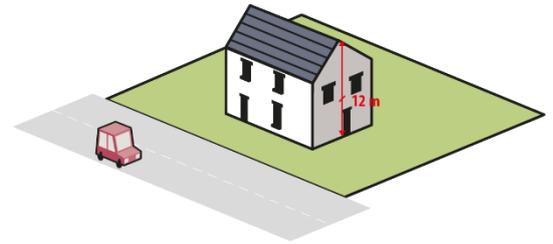
La hauteur maximum des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage.

Dispositions particulières :

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage, toutefois sur la limite séparative de fond de parcelle la hauteur maximale (égout ou faîtage) ne peut excéder 2,50 mètres.

Les règles de limitation de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les éléments techniques (cheminées...) sont limités à 1 mètre au-dessus du faîtage



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

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

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Huisseries :

Tous les éléments en bois seront traités (peints ou vernis) : s'ils sont peints les tonalités seront claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition)

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels coloris traditionnels présents sur la ville.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples et respecter la toiture de la construction existante si il y a lieu.

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Zone UB

Sont interdits :

- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes), les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes)
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²) ou grand modèle à emboîtement, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°. Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes,

Zone UB

doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique seront constituées d'un mur bahut de 0,40 mètres de hauteur surmontée d'un barreaudage vertical d'aspect métallique ou de lisses horizontales.

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

En zone UB2, UB3 et UB4, le mur bahut pourra être d'une hauteur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses horizontales ajourées :

- Soit d'une clôture constituée de lisses verticales ou horizontales ajourées ;
- Soit par une haie végétale doublée d'un grillage.

La hauteur de la clôture est portée à 1,60 mètres maximum. La clôture devra présenter un aspect qualitatif.

Les éventuels coffrets EDF-GDF sont obligatoirement incorporés au mur de clôture.

Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront soit :

- Végétales doublées éventuellement d'un grillage ;
- Seulement grillagées ;
- Constituées de panneaux de bois, aluminium ou composite,
- Constitué d'un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de panneaux de bois, aluminium ou composite.

La hauteur de la clôture sera de 1,80 m maximum.

En zone UB2, UB3 et UB4, les clôtures pourront être seulement grillagées.

Cas particulier : Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements et aménagements publics.

Dispositions particulières :

La restauration ou le remplacement de clôtures anciennes (meulières, corps de ferme...) ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origine.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur,

Zone UB

seront conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. Toutefois elles pourront être partiellement démolies pour permettre un accès.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- L'utilisation d'éléments d'occultation en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... ;
- L'utilisation du PVC.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de préférence sur les constructions annexes, abris de jardins, garages ou sur une structure posée à l'extérieur en retrait de la construction

Dans le cas contraire ils pourront être posés en façade en balcon (à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'intégration architecturale ne soient pas posés en plaquage sur un balcon existant), ou en toiture.

S'ils sont posés en toiture :

Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes.

Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :

- Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture
- Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit
- Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale
- Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade

Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager largement végétalisé dans les lotissements supérieurs à un hectare.

En zone UB1 UB2, UB3 :

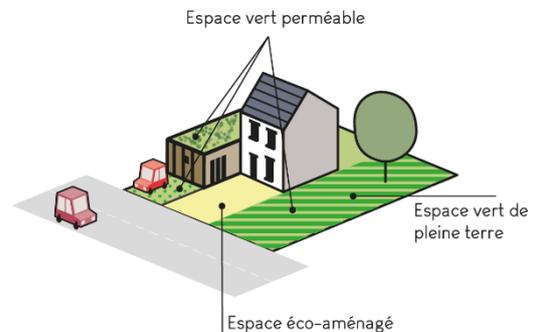
Au moins **30%** des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement comprend les surfaces végétalisées affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement).

En zone UB4 :

Au moins **40%** des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement compris).

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m²

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.



2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des extensions de constructions existantes,
- des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction est présenté en annexe 2 du présent règlement.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des

cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Eaux usées :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

Zone UB

L'infiltration naturelle des pluies est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. »

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains régulées ou traitées selon les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par l'agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UI

ZONE UI : ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITÉS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités

Cette zone recouvre les secteurs à dominante d'activités. Elle est composée des zones d'activités économiques de La Tremblaie, du Parc, de la zone industrielle et des secteurs de projet longeant la rue Latécoère en entrée de la Base 217 et une zone dédiée au projet d'activités tertiaires en limite avec l'IRBA.

Pour répondre au mieux à ces objectifs, la zone UI comportera quatre sous-secteurs : Ula, Ulb, Uld et Ule.

- Ula : composé de la ZAE du Parc et d'un site en entrée de la Base 217 faisant l'objet d'un PAPAG.

Le secteur Ula longeant la rue Latécoère en entrée de Base 217 correspond à une zone occupée par de petites activités artisanales et des terres agricoles difficilement cultivables. Situé à l'entrée de la Base 217 dans sa partie ouest, à proximité des activités liées aux cinémas, ce secteur présente un important potentiel de mutabilité. En outre, la desserte doit être repensée à l'échelle du projet global. Au regard des enjeux, de l'importance de ce secteur, des besoins réels en matière d'hébergement, d'activités de service, et d'activités liées à l'industrie du cinéma, il est indispensable de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. C'est pour cela qu'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), au titre de l'article L. 151-41, 5° du code de l'urbanisme, est instauré.

- Ulb : composé de la ZAE de la Tremblaie. Il se situe sur la partie est de la Commune ;
- Uld : composé de la ZAE le long du bois des Bordes, dans la partie est de la Commune ;
- Ule : cette zone est dédiée à un projet d'activités tertiaires ;

Les secteurs faisant partie de la Base 217 font l'objet d'une OAP sectorielle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	Ule		Ula, Uib, Uld : sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
	Hébergement	Ule		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros	Ule	Ula, Uib, Uld	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Ule	Ula, Uib, Uld	
	Entrepôt	Ule	Ula, Uib, Uld	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » : toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.
- Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite. Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.

Sont autorisés sous conditions :

- La création, l'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à déclaration ou à autorisation préalable :
 - A condition qu'ils ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes,
 - Et sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- Les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif;
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L 151-23 : les coupes et abattages d'arbre sont strictement interdits. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.
- En application de l'article L. 151-41, 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (29/04/2024), seules sont admis :
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2024) ;
 - les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2024) dans la limite de **50 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2024).
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Ula, Ulb, Uld :

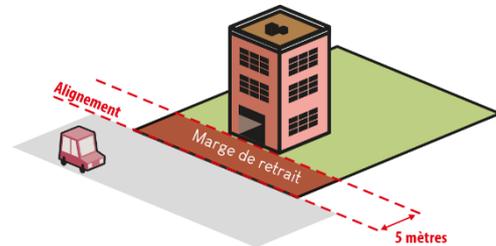
Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées.

Néanmoins, les constructions pourront être autorisées à l'alignement dans le prolongement horizontal de constructions voisines déjà existantes.

Ule :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.



2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ula, Ulb, Uld :

Les constructions doivent s'implanter **en recul** des limites séparatives. La marge de recul doit être égale à **la moitié de la hauteur du bâtiment** avec un **minimum de 5 mètres**.

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

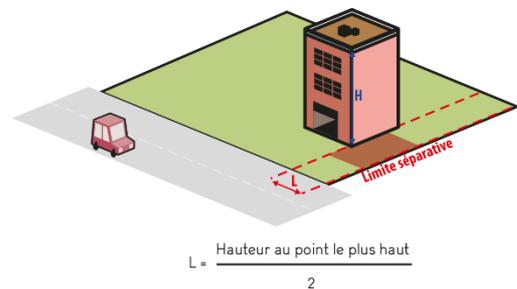
Pour les constructions mitoyennes à un espace boisé classé, la marge de recul doit être égale à **la hauteur du bâtiment** avec un **minimum de 10 mètres**.

Ule :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci.

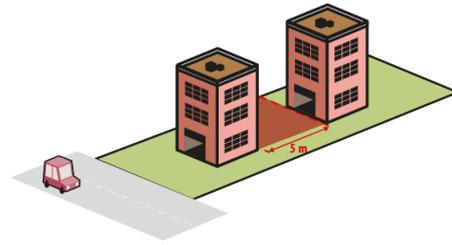
Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UM, les constructions devront être implantées obligatoirement en recul de **8 m minimum** de cette limite

Dans une bande de 25m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues (implantation limite séparative)



2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul de **5 mètres minimum**.



Ule :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Sous réserve des règles d'urbanisme, l'emprise au sol autorisée est pour :

Ula :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55 % maximum** de la superficie du terrain.

Ulb :

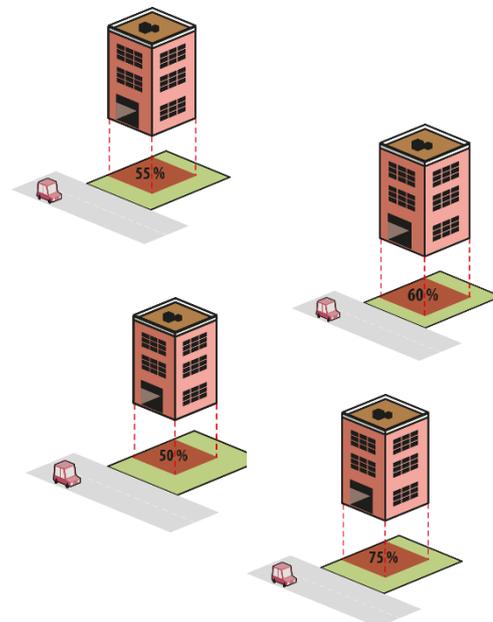
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 % maximum** de la superficie du terrain.

Uld :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 % maximum** de la superficie du terrain.

Ule :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **75% maximum** de la superficie du terrain.

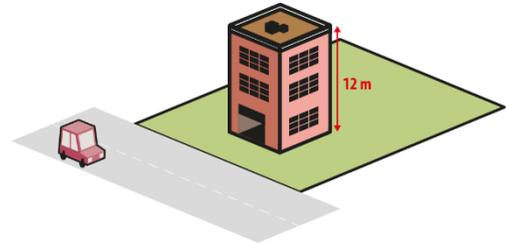


2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

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

U1a :

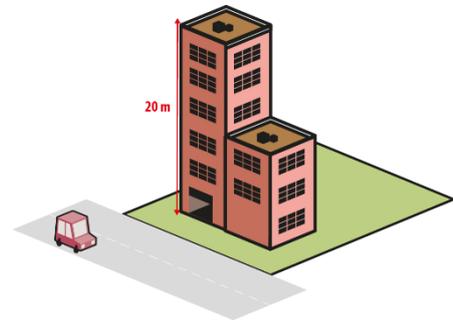
La hauteur des constructions est de **12 mètres maximum** au point le plus haut de la construction.



U1b et U1d :

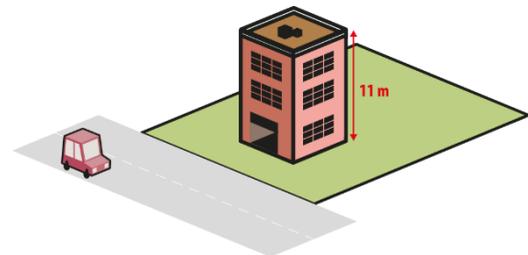
La hauteur des constructions est soumise au non altus tollendi avec **20 mètres maximum** au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique.



U1e :

La hauteur des constructions devra être inférieure à **11 mètres** au point le plus haut de la construction.



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal, industriel ou de services publics ou d'intérêt collectif peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Parements

Les teintes et enduits extérieurs doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Clôtures

Règles générales :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat sans créer aucune gêne pour la circulation publique.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

Règles particulières :

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation.

U1b : Aucune obligation de clôtures n'est faite. Des plantations et talus pourront en tenir lieu.

Si la clôture est nécessaire, pour des raisons propres au fonctionnement de l'établissement se référer à la règle générale pour les clôtures.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les espaces libres :

Les « Espaces Boisés Classés » inscrits aux documents graphiques au titre des articles R151-31 sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme. Ces dispositions précisent notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L 151-23 : les coupes et abattages d'arbre sont strictement interdits. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

Ula :

Les parcelles mitoyennes aux zones d'habitations doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à concurrence de **20 % minimum** de la surface parcellaire.

Pour les autres parcelles, au **minimum 10 %** de la surface devra être paysagée et plantée.

Les plantations se feront dans les conditions minimales suivantes : 3 arbres de haute tige par tranche de 1000 m² des espaces végétalisés.

Ulb, Uld :

Une part de **20% minimum** de la surface parcellaire doit être traitée en espace de pleine terre et plantée.

Les plantations se feront dans les conditions minimales suivantes : 3 arbres de haute tige par tranche de 1000 m² des espaces de pleine terre et plantée.

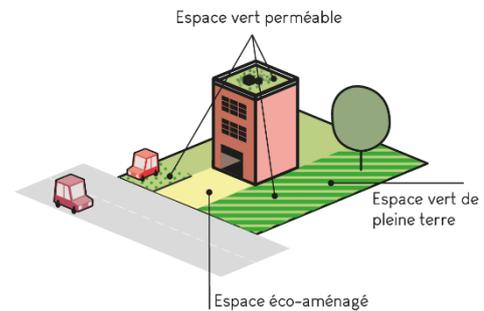
Dispositions spécifiques pour Uld :

Les réserves pour extension seront engazonnées ;

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

Ule :

Une part de **10% minimum** de la surface parcellaire doit être traitée en espace de pleine terre.



2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les changements de destination l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction est présenté en **annexe 2** du présent règlement.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise afin d'assurer la sécurité maximale.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques à mobilité réduite.

Création de voirie

La largeur de la chaussée doit être au minimum de 10 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères avec en impasse une possibilité de retournement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

L'organisation des constructions doit permettre l'accueil et la manœuvre de tout véhicule sans débordement sur la voie publique.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles (*cf. carte des aléas en annexe du dossier PLU*), les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Île-de-France en annexe du PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle à destination d'activité économique doit répondre aux obligations du règlement de la collecte des déchets et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération.

Chaque entreprise doit souscrire un contrat pour la gestion de ses déchets autres que ménagers ou assimilables.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES - UIC

ZONE UIC : ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITÉS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités

Cette zone UIC dite « Industrie du cinéma » correspond à une des composantes principales du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), traduction du plan guide (V2) défini sur l'ensemble de la base 217. Elle se caractérise par la réalisation d'un véritable pôle industriel cinématographique ambitieux à portée nationale « tout en un » avec :

- Des lieux de vie qui accueilleront les bureaux de la production, les loges pour les artistes et la préparation des costumes, des espaces de restauration, des locaux techniques, etc.
- Des plateaux de cinéma intérieurs polyvalents
- Des espaces logistiques pour réceptionner les marchandises et acheminer le matériel et les différents décors de tournage jusqu'aux plateaux.
- Des ateliers et des lieux de stockage qui permettront aux professionnels et aux artisans du cinéma de créer les décors sur place et de les stocker.
- Des espaces de formation,
- Des locaux d'activités pour les fournisseurs de l'industrie du cinéma...

La zone UIC correspond aux emprises nécessaires au développement de l'industrie du cinéma avec des besoins spécifiques en termes de mixité de destination, d'implantation, de gabarits des constructions notamment.

Les secteurs faisant partie de la Base 217 font l'objet d'une OAP sectorielle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		
Exploitation forestière				

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à destination principale d'habitat, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ayant un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique ou les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

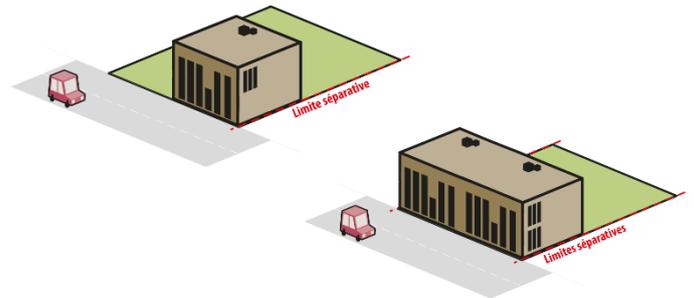
Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci.

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UM, les constructions devront être implantées obligatoirement en recul de **8 m minimum** de cette limite

Dans une bande de 25m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues (implantation limite séparative)

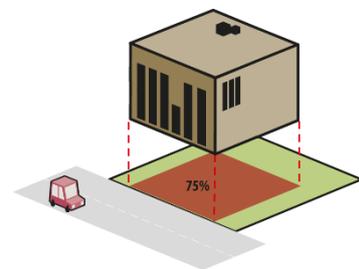


2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol ne peut pas excéder **75 %** de la superficie du terrain.



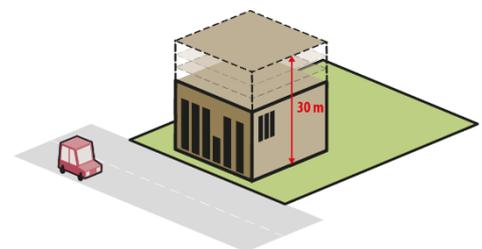
2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **30 mètres**. Toutefois, dans l'emprise de la servitude d'utilité publique de dégagement (PT2) annexée au PLU, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 25 mètres.

Par ailleurs, un dépassement de la hauteur maximale à 35 mètres est autorisé pour un élément ponctuel, signal du pôle cinématographique.

Dans une bande 25 m comptée à partir de la limite avec la zone UM, la hauteur des constructions est limitée à 20 m au point le plus haut. en cas de toiture terrasse celles-ci doivent être inaccessibles.



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

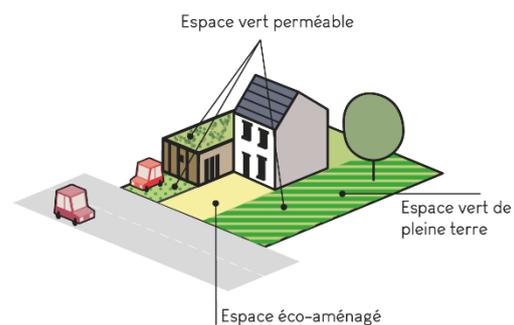
Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

20 % minimum des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont distincts des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises).

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'espaces plantés (arbres et/ou arbustes) d'un seul tenant et de pleine terre. Les places de stationnement non imperméabilisées sont à privilégier ou L'utilisation des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols est à privilégier



2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction :

Règles applicables aux constructions à destination de logement :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.

Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².

Règles applicables aux constructions à destination de bureaux :

Pour les véhicules motorisés :

- À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.
- À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² de surface de plancher.

Pour les vélos : Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.

Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Règles applicables aux autres catégories de constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos : Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipements publics il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

Règles applicables aux installations nécessaires aux équipements scolaires :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

- Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves**.
- Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves**.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

1. Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès internes à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons, des cyclistes et autres moyens de transport non motorisés. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Eaux usées :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle des pluies jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. » excepté pour les bâtiments existants

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise, régulées ou traitées selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure

permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE - UIt

ZONE UIt : ZONE A URBANISER EXTENSION DE LA TREMBLAIE

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités économiques

Cette zone recouvre le secteur d'extension de la zone d'activités de La Tremblaie. Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et de services.

Les secteurs faisant partie de la Base 217 font l'objet d'une OAP sectorielle.

UIt* : Ce sous-secteur permet l'accueil des gens du voyage.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			<p>En Ult : sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations</p> <p>En Ult* : sous condition qu'elles soient destinées à l'accueil des gens du voyage.</p>
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Dans la limite de 500 m² de surface de vente maximum par établissement autonome.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Les forages
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de ferrailles ou de dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions mentionnées ci-dessous sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'activités économiques : industrielles, artisanales, bureaux
- Les constructions destinées aux activités hôtelières et de restauration
- Les constructions destinées aux activités commerciales à condition que la surface affectée au commerce (surface de vente) n'excède pas 500 m² par établissement autonome.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
- Les installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

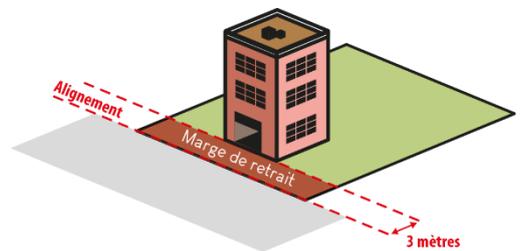
Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

- Constructions implantées en-vis-à-vis de la piste événementielle :

Les constructions implantées le long des pistes bénéficieront d'une visibilité exceptionnelle depuis celles-ci. Afin de valoriser cette visibilité, la distance de retrait est de **3 mètres minimum** par rapport à la bande écologique.

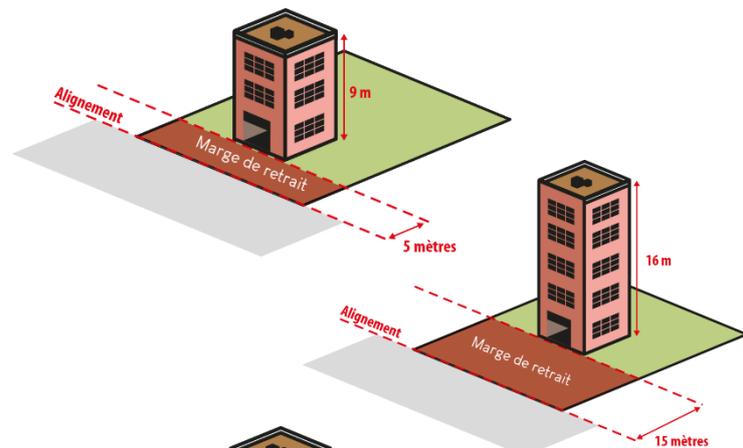
Le retrait imposé peut être plus important en fonction de la nature des constructions et de leur destination ou sous-destination reposant sur des réglementations spécifiques imposées aux entreprises.



- Constructions implantées le long d'une voie structurante

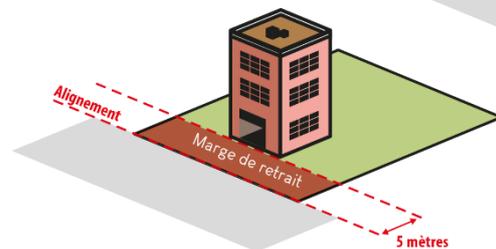
Pour les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 mètres, la distance de retrait est de **5 mètres minimum** par rapport à la voie.

Pour les constructions dont la hauteur maximale excède 10 mètres, la distance de retrait est de **15 mètres minimum** par rapport à la voie.



- Constructions implantées le long d'une voie secondaire

La distance de retrait est de **5 mètres minimum** par rapport à la voie.

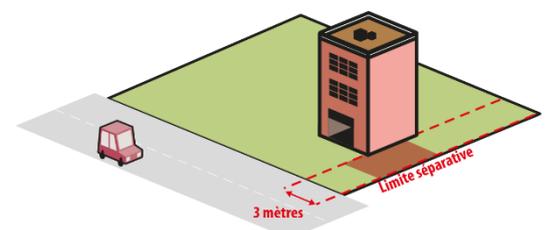


2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul.

En cas de recul, la distance est de **3 mètres minimum**.



2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

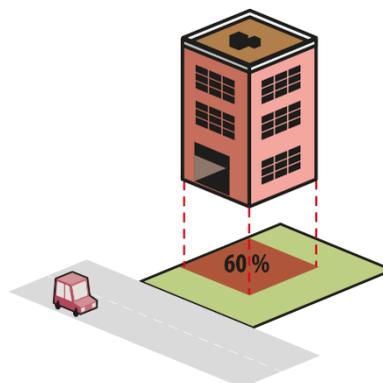
Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

L'emprise au sol des constructions est fixée à **60 %** de la parcelle.

Une bonification d'emprise au sol à hauteur de 20 % maximum peut être autorisée en cas d'exemplarité énergétique de la construction conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

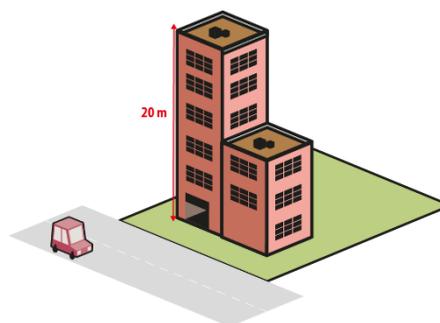


2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions est fixée à **20 mètres maximum**.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les antennes.



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation

L'aspect extérieur des constructions et le traitement des clôtures doit être en cohérence avec les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

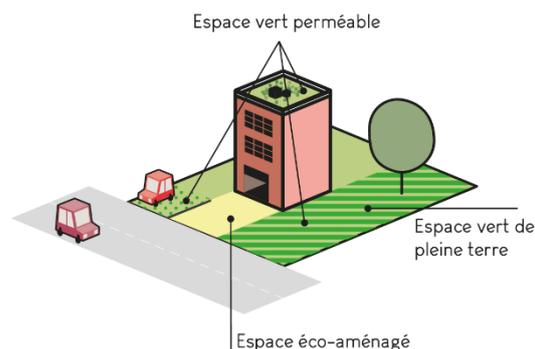
Les espaces libres :

Les espaces libres doivent être aménagés de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de renforcer au maximum les possibilités de développement de la biodiversité et le développement des écosystèmes, un minimum de **25 % d'espaces verts** est imposé sur chaque parcelle dont 15 % minimum d'espace de pleine terre.

Un coefficient d'intérêt écologique de ces différents dispositifs est établi en fonction de leur valeur écologique, et exprimé dans le tableau qui suit.

Coefficient d'intérêt écologique	
Espaces végétalisés en pleine terre	1
Zones humides	1
Aires minérales perméables	0,3
Murs de clôture et de soutènement verts	0,5
Façades vertes	0,5
Cultures surélevées	0,5
Toitures vertes	0,7



Ce coefficient sera variable en fonction de la nature du projet. Chaque projet offre des possibilités différentes pour favoriser le développement de la biodiversité. Il sera privilégié les dispositifs agrandissant les surfaces de végétation au sol, tels que jardins en pleine terre et zones humides. Ensuite d'autres dispositifs comme les aires minérales perméables, toitures et façades vertes pourront être pris en compte.

Sont par ailleurs interdites les essences qui favorisent la reproduction des chenilles processionnaires : pins, cèdres, chênes.

2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion :

- des constructions nouvelles,
- des extensions de constructions existantes,
- des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Par ailleurs doivent être créées sur les parcelles des espaces de taille suffisante pour l'accueil des poids lourds en stationnement ou en attente.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

1 place pour 55 m² de surface de plancher

Stationnement des 2 roues : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

A partir de 2 500 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Construction à usage commercial :

Une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

A partir de 500 m² et plus de surface de plancher ; Doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

Une surface de 30 % pour une surface commerciale inférieure à 1000 m².

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1 000m².

Stationnement des 2 roues : pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher une place pour dix employés.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place pour 5 chambres

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des deux roues, vélomoteurs et motos.

A partir de 150 chambres, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

A partir de 1 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manoeuvres des véhicules lourds en particulier.

La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher.

Stationnement des 2 roues : une place pour dix employés.

Règles applicables aux installations nécessaires aux équipements scolaires :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

- Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves**.
- Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves**.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise afin d'assurer la sécurité maximale.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques à mobilité réduite.

Création de voirie

La largeur de la chaussée doit être au minimum de 10 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères avec en impasse une possibilité de retournement. .

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'organisation des constructions doit permettre l'accueil et la manoeuvre de tout véhicule sans débordement sur la voie publique.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles (*cf. carte des aléas en annexe du dossier PLU*), les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Île-de-France en annexe du PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle à destination d'activité économique doit répondre aux obligations du règlement de la collecte des déchets et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération.

Chaque entreprise doit souscrire un contrat pour la gestion de ses déchets autres que ménagers ou assimilables.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES - UV

ZONE UV : ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITÉS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités

La zone UV est une composante du projet Frange Ouest. Elle fait l'objet d'une OAP, traduction du plan guide (V2) défini sur l'ensemble de la base 217.

La zone UVf dite « village des fournisseurs et autres activités » a pour objectif de réaliser un pôle artisanal en lien direct avec l'industrie du cinéma et à forte valeur ajoutée en matière d'intégration architecturale dans des gabarits assez souples permettant d'accueillir des activités mixtes adaptées à la demande...

La zone UVu à dominante urbaine mixte dite « Village urbain » se caractérise par une mixité de fonctions affirmées : activités tournées vers l'économie sociale et solidaire, équipements, services d'hôtellerie, de restauration, un centre de formation, une garderie... La zone UVu correspond au modèle de « village urbain » dans des gabarits et formes urbaines « classiques » d'une centralité urbaine, à l'image de la zone UAa du centre village du Plessis-Paté.

Les secteurs faisant partie de la Base 217 font l'objet d'une OAP sectorielle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			UVu, UVf : sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique, les activités tournées vers l'économie sociale et solidaire
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	UVu		UVf : sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique, les activités tournées vers l'économie sociale et solidaire
	Entrepôt	UVu		
	Bureau			UVu, UVf : sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique, les activités tournées vers l'économie sociale et solidaire
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à destination principale d'habitat, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ayant un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique, les activités tournées vers l'économie sociale et solidaire ou les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

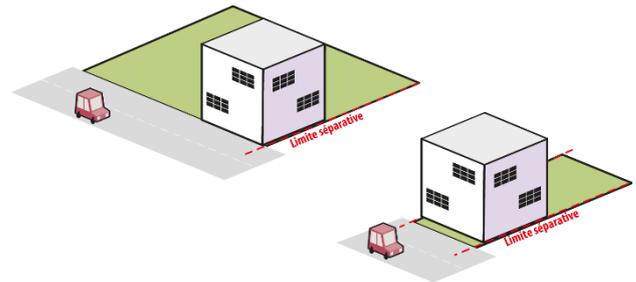
Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci.

En zone UVu : lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UM, les constructions devront être implantées obligatoirement en recul de **8 m minimum** de cette limite

Dans une bande de 25m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues (implantation limite séparative)



2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

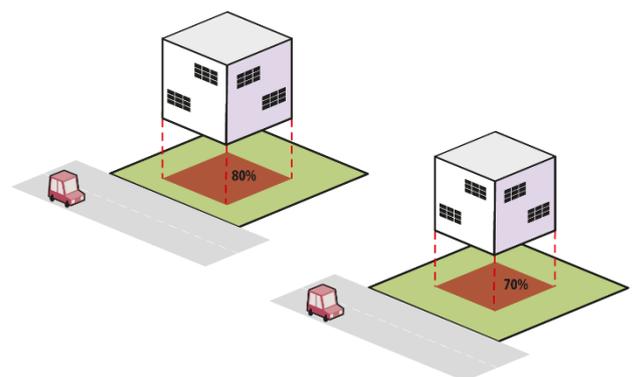
En zone UVf :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80%**.

En zone UVu :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.



2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.

En zone UVf :

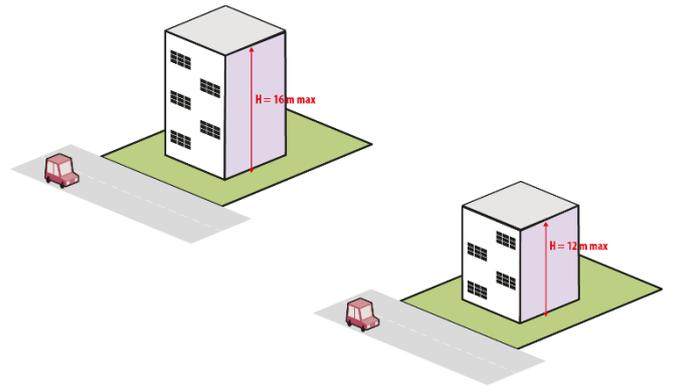
La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **16 mètres**.

En zone UVu :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **12 mètres**. Un dépassement de la hauteur maximale à 16 mètres est autorisé pour des émergences ponctuelles.

Dispositions particulières :

Les règles de limitation de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Hors UVf, les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements et aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation.

En zone UVf :

Le traitement architectural et le choix des matériaux des façades, toitures, clôtures, doivent être travaillés et participer à la mise en valeur de la reconversion de base 217 depuis la RD 19.

Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

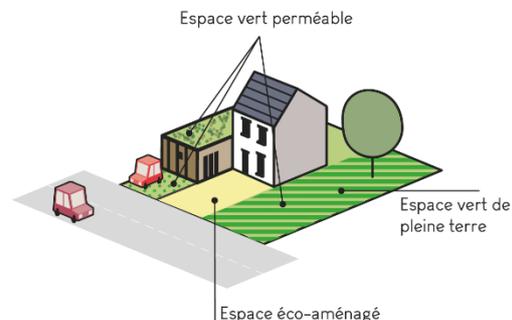
En zone UVu :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

20 % minimum des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont distincts des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises).

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'espaces plantés (arbres et/ou arbustes) d'un seul tenant et de pleine terre. Les places de stationnement non imperméabilisées sont à privilégier ou L'utilisation des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols est à privilégier.



2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement prévu.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Règles applicables aux constructions à destination de logement :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.

Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².

Règles applicables aux constructions à destination de bureaux :

Pour les véhicules motorisés :

- À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.
- À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² de surface de plancher.

Pour les vélos : Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.

Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Règles applicables aux installations nécessaires aux équipements scolaires :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

- Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves.**
- Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves.**

Règles applicables aux autres catégories de constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos : Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipements publics il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

1. Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès internes à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons, des cyclistes et autres moyens de transport non motorisés. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les

véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Eaux usées :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle des pluies jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. » excepté pour les bâtiments existants

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le

réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise, régulées ou traitées selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers.

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

I. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Zone UV

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES - Ud

ZONE Ud : ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITÉS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités

La zone Ud à dominante de « décors de cinéma et espaces agricoles » est une composante du projet Frange Ouest. Elle fait l'objet d'une OAP, traduction du plan guide (V2) défini sur l'ensemble de la base 217.

Ce secteur correspond aux espaces de « backlots » accueillant des décors extérieurs de l'industrie du cinéma. En dehors des tournages, ces espaces seront utilisés pour des activités agricoles notamment d'élevage.

Les secteurs faisant partie de la Base 217 font l'objet d'une OAP sectorielle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Seuls les équipements techniques liés à la viabilisation du backlot et à son exploitation ainsi que les décors extérieurs aménagements et installations des backlots de l'industrie du cinéma sont autorisés.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			Seuls les abris pour animaux sont autorisés
	Exploitation forestière			

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions existantes de toute nature et leurs réhabilitations ainsi que leurs changements de destination,
- Les travaux de toute nature,
- Les aménagements et installations existantes de toute nature et leur requalification,
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

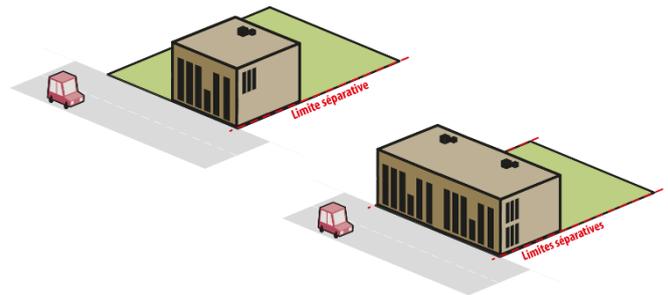
2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci.

Dans une bande de 25 m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues.



2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

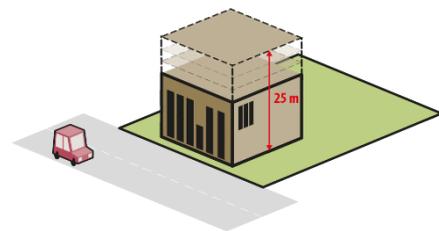
Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'emprise de la servitude d'utilité publique de dégagement (PT2) annexée au PLU, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder **25 mètres**.

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle

Dans une bande 25 m comptée à partir de la limite avec la zone UM, la hauteur des constructions est limitée à 20 m au point le plus haut. en cas de toiture terrasse celles-ci doivent être inaccessibles.



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles

réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation

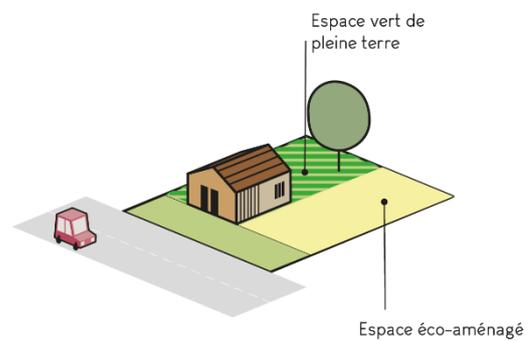
2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

10 % minimum des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre.

Ces espaces de pleine terre sont distincts des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises).

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'espaces plantés (arbres et/ou arbustes) d'un seul tenant et de pleine terre.

Les places de stationnement non imperméabilisées et l'utilisation des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols sont à privilégier.



2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement prévu.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Règles applicables aux constructions à destination de logement :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.

Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².

Règles applicables aux constructions à destination de bureaux :

Pour les véhicules motorisés :

- À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.
- À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² de surface de plancher.

Pour les vélos : Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.

Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Règles applicables aux installations nécessaires aux équipements scolaires :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos :

- Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves.**
- Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves.**

Règles applicables aux autres catégories de constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les véhicules motorisés : il n'est pas fixé de règle.

Pour les vélos : Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipements publics il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

1. Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

2. Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions

satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès internes à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons, des cyclistes et autres moyens de transport non motorisés. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Des conditions particulières peuvent toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour

toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle des pluies jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. » excepté pour les bâtiments existants

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise, régulées ou traitées selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et

si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (annexes informatives)

Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE Ue : ZONE EVENEMENTIELLE

Cette zone correspond à la piste de l'ancienne base aérienne 217

Ue : cette zone à dominante d'activités événementielles permet d'accueillir des constructions temporaires non pérennes.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sous condition d'être lié au commerce, à la restauration et au cinéma événementiel
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			Sous condition d'être lié aux activités de l'évènementiel
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les installations et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité événementielle à condition qu'ils soient démontables et non pérennes dans le temps et/ou qu'elles soient liées aux ouvrages exploités par RTE.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Toutes constructions, tous les ouvrages ou travaux non mentionnés comme admis sous conditions et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone agricole.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions autorisées dans la zone à condition que l'implantation des constructions soit envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Tout aménagement et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité événementielle.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 – stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol (hors installations et aménagements démontables et non pérennes) doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle autorisée doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération et une aire de réception des containers devra être prévue.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – UM

ZONE UM : ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS DU MINISTÈRE DE LA DÉFENSE ET DE L'ÉTAT

Cette zone recouvre le périmètre conservé pour des activités liées aux besoins du ministère de la défense et de l'Etat

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » : toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions liées aux missions et besoins du ministère de la défense et de l'Etat.
- Les constructions et installations photovoltaïques.
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » : les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de **5 mètres** minimum de l'alignement

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul.

En cas de recul, celui-ci est fixé à **1 mètre** minimum.

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements, aménagements publics et des locaux dont le fonctionnement nécessite des conditions de sécurité imposées par une autre législation

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres :

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable »

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

2.4 – stationnement

Non réglementé

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE - N

ZONE N : ZONE NATURELLE

Cette zone correspond aux secteurs à vocation naturelle

Cette zone correspond à des espaces naturels existants ou en devenir qu'il convient de protéger dans le cadre du projet de reconversion de la base 217.

Certaines formes d'utilisation du sol sont admises de manière limitée à condition qu'elles soient compatibles avec les impératifs de protection du caractère naturel des lieux, qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles soient complémentaires avec la vocation dominante de la zone.

A l'intérieur de la zone N, un sous-secteur Na correspond à des espaces naturels inclus dans le périmètre aggloméré de la commune et contribuant à son aération. Il s'agit de parcs et d'espaces paysagers pouvant recevoir des extensions de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère paysager du secteur dans lequel elles sont implantées.

Secteur Ne : zone correspondante aux espaces ouverts (prairie, piste) permettant l'accueil d'activités événementielles avec constructions et installations temporaires et sans fondation non pérennes dans le temps. Et d'élevage en dehors des périodes d'événements.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	N		Ne : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N		Ne : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	N		Ne : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	N		Ne : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N ; Ne	Na	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	N ; Ne	Na	
	Salles d'art et de spectacles	N	Na	Uniquement en secteur Ne : les installations et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité évènementielle à condition qu'ils soient démontables et non pérennes dans le temps.
	Équipements sportifs	N	Na	Uniquement en secteur Ne : sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées
	Autres équipements recevant du public		Na ; Ne	
	EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Na ; Ne
Exploitation forestière				

Zone N

Sont par ailleurs interdits :

- Toutes constructions, tout ouvrage ou travaux non mentionnés à l'article suivant et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.
- Sauf sous-secteur Na : les espaces de stationnement

Sont admis sous conditions :

Zone N :

- Les installations, aménagements et travaux divers compatibles avec la vocation initiale de la zone.
- Les abris pour animaux ;
- Une serre pédagogique de 100 m² maximum d'emprise au sol

Sous-secteur Na :

- Les travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction des constructions, existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les travaux ou ouvrages destinés à la fréquentation du public (installations légères de sports et de loisirs, cheminements, balisages, etc...), sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nature, leurs dimensions ou leurs matériaux, au caractère naturel de la zone
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.
- Les travaux d'aménagement ou de rénovation des voiries existantes et de leurs abords.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces concernés
- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Sous-secteur Ne :

- En secteur Ne, tout aménagement et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité événementielle.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Zones N, Ne :

Les constructions nouvelles sont implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

Il n'est pas fixé de règle pour la distance de retrait.

Sous-secteur Na :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone N, Ne :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul.

Il n'est pas fixé de règle pour la distance de recul.

Sous-secteur Na :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Zone N, Ne :

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-secteur Na :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement les unes par rapport aux autres, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

Zone N

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Zones N :

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-secteur Na :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

Sous-secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % maximum de la superficie du terrain.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Zone N :

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

La hauteur maximum des constructions est de **3 mètres**.

Sous-secteur Na :

Règle générale :

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

La hauteur maximum des constructions est de **10 mètres**

Règle particulière :

La hauteur d'une installation technique propre peut dépasser 10 mètres en fonction de sa spécificité.

Sous-secteur Ne :

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

La hauteur au point le plus haut des constructions est fixée à **12 mètres** maximum.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité événementielle à condition qu'ils soient démontables et non pérennes dans le temps.

Zone N

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones N, Ne :

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

Sous-secteur Na :

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

En zone N et sous-secteur Na :

Volumétrie et Matériaux :

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle.

Clôtures :

Les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

Les clôtures doivent être adaptées à la fonction des terrains qu'elles bordent mais doivent dans tous les cas s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements et aménagements publics.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'espaces plantés (arbres et/ou

arbustes) d'un seul tenant et de pleine terre. Les places de stationnement non imperméabilisées sont à privilégier ou L'utilisation des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols est à privilégier.

Sous-secteur Na :

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » : les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.4 – stationnement

Zone N :

Le stationnement des véhicules de toute nature, est interdit.

Sous-secteur Na :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Eaux usées :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

Zone N :

L'infiltration naturelle des pluies jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprises est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. » excepté pour les bâtiments existants

Zone Na :

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées régulées ou traitées selon les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles (uniquement zone N)

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés devront être conformes au

Zone N

règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Uniquement sous-secteur Na :

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - A

ZONE A : ZONE AGRICOLE

Cette zone correspond aux secteurs à vocation agricole

Il s'agit d'une zone couvrant les secteurs du territoire communal affectés aux exploitations agricoles. La valeur agricole des terres justifie d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et toutes les occupations du sol qui sont de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles. En outre, plusieurs sous-secteurs ont été mis en place pour prendre en compte un site spécifique en frange avec les espaces urbains ayant pour vocation à accueillir un bâtiment de tiers lieux, un site dédié à l'évènementiel et à l'agriculture du projet Base 217 et un site permettant l'exploitation pétrolière.

- Zone A : zone dédiée à l'activité agricole ;
- Secteur Ap : installation pour l'exploitation pétrolière ;
- Secteur As : des zones agricoles et des serres accueillant un « tiers lieu », une ferme pédagogique ...

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	A, Ap		En secteur As : uniquement dans les constructions existantes à destination d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	A, Ap		En secteur As dans la limite de 1 000 m ² maximum de surface de plancher.
	Restauration	A, Ap		En secteur As dans la limite de 1 000 m ² maximum de surface de plancher.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	A, As		En secteur Ap : les constructions et installations industrielles et les installations classées pour l'exploitation pétrolière de type conventionnel.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées : tels que les ouvrages hydrauliques, transfo... ou qu'elles soient liées aux ouvrages exploités par RTE.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Uniquement en secteur A : les constructions ou parties de constructions destinées à de la vente de produits agricoles sont autorisées dans la limite de 350 m ² . En secteur As les constructions ou parties de constructions destinées à de la vente de produits agricoles sont autorisées dans la limite de 1 000 m ² maximum de surface de plancher.
	Exploitation forestière			Sous condition qu'il s'agisse d'agroforesterie

Sont par ailleurs interdits :

- Toutes constructions, tous les ouvrages ou travaux non mentionnés comme admis sous conditions et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone agricole.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions existantes de toute nature et leurs réhabilitations ainsi que leurs changements de destination ;
- Les constructions autorisées dans la zone à condition que l'implantation des constructions soit envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site ;
- Les installations ou dépôts classés ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément (y compris les dépôts d'hydrocarbures) ;
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » : Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutes les destinations pour les bâtiments dont le changement de destination est permis sur le plan graphique.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

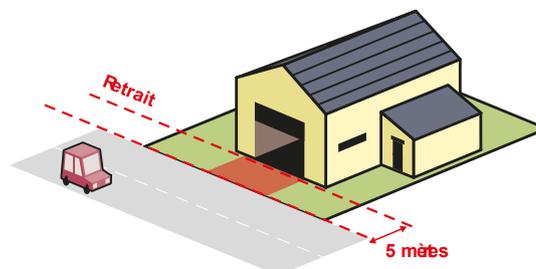
Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

En **secteurs As** les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait. Il n'est pas fixé de distance minimale en cas de retrait.

Cas particulier :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (29/04/2024), non implantées conformément à la règle générale, quelle que soit leur destination initiale et qui ne respectent pas les autres articles du règlement, pourront être réhabilitées.



2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative** ou **en recul**.

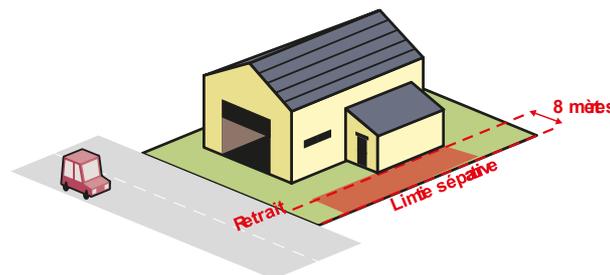
La marge de recul doit être d'un minimum de **8 mètres**.

En **secteurs As**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Il n'est pas fixé de distance minimale en cas de recul.

Dans tous les cas, Il n'est pas fixé de règle pour les serres agricoles.

Cas particulier :

Toutefois en cas d'extension d'une construction existante à la date d'application du présent PLU (29/04/2024), d'autres dispositions peuvent être admises si elles permettent une meilleure adaptation de l'extension à la construction existante.



2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions agricoles.

Pour les constructions à destination d'habitation uniquement dans les volumes existants.

A :

Les constructions ou parties de constructions destinées à de la vente de produits agricoles sont autorisées dans la limite de **350 m²**.

As :

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne peuvent excéder **1000 m² maximum** d'emprise au sol.

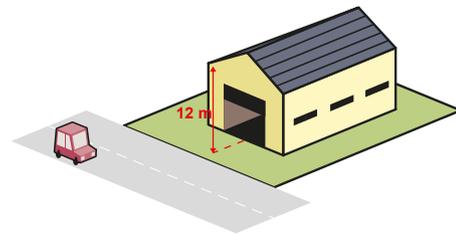
Les constructions à destination de restauration ne peuvent excéder **1000 m² maximum** d'emprise au sol.

Les constructions à destination d'équipement collectif ne peuvent excéder **5000 m² maximum** d'emprise au sol.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur au point le plus haut des constructions est fixée à **12 mètres** maximum.



2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

Les dispositions des règles générales ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements et aménagements publics.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les « Espaces Boisés Classés » inscrits aux documents graphiques au titre des articles R151-31 sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme. Ces dispositions précisent notamment que le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

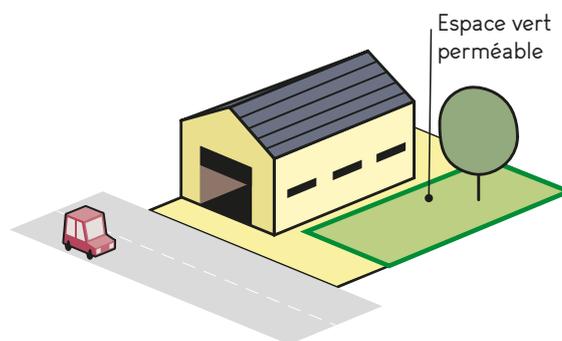
Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L 151-23 : les coupes et abattages d'arbre sont strictement interdits. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

2.4 – stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.



CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Création de voirie

Des conditions particulières peuvent toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de

du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France également en annexe du dossier PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle autorisée doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération et une aire de réception des containers devra être prévue.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER – AU1

ZONE AU1 : ZONE A URBANISER VAL VERT

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités

Cette zone correspond au projet Val Vert destiné à accueillir des activités artisanales et commerciales, d'industrie, de bureaux et services, d'entrepôts, des établissements d'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment une gare routière.

La zone AU1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au plan de zonage.

La zone AU1 comporte quatre sous-secteurs :

- AU1a : ce sous-secteur, situé au nord de la zone AU1, est bordé par le parc énergétique. Il est destiné à accueillir des activités de commerces et activités de services, bureaux, entrepôt. En revanche l'industrie y est proscrite.
- AU1b : ce sous-secteur correspond à la partie est de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôts, de bureaux.
- AU1c : ce sous-secteur correspond au cœur commercial de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales. L'industrie y est proscrite.
- AU1h : ce sous-secteur correspond à la partie « dense et compacte » du cœur commercial de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités de services, artisanat, restauration, hôtel, commerces. L'industrie y est proscrite.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Restauration	AU1a, AU1b	AU1c, AU1h	
	Commerce de gros	AU1a, AU1h	AU1b	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	AU1a, AU1b, AU1c	AU1h	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	AU1a, AU1c et AU1h	AU1b	En AU1b : les activités annexes liées à une activité principale autorisée ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher de l'ensemble bâti et leur surface devra rester inférieure à 1000 m ² SDP.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	AU1a, AU1b,	AU1c et AU1h	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Équipements sportifs	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » : toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux, city stade, podium, aires de récréation et des constructions annexes : kiosque, abris ne compromettant pas le caractère paysager du site.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 k du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

Sont autorisés sous conditions :

- La création, l'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à déclaration ou à autorisation préalable : à condition qu'ils ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes, et sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- Les espaces de stockage liés à l'activité principale sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'être intégrés dans un espace clos limitant leur impact visuel depuis l'espace public. Cette clôture devra être opaque. Elle pourra être végétale.
- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

La zone AU1 est soumise à des servitudes relatives au transport de gaz et d'énergie électrique.

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

En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de :

- 2 mètres en zone AU1a,
- 3 mètres en zone AU1b,
- 1 mètre dans le sous-secteur AU1h.
- Il n'est pas fixé de distance minimale de retrait dans le sous-secteur AU1c

En cas de retrait, les dépôts de matériels sont interdits sur la distance entre l'espace public et l'implantation du bâtiment.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **sur les limites séparatives ou en recul**.

En cas de recul, les dépôts de matériels ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans un espace clos limitant leur impact visuel depuis l'espace public. Cette clôture devra être opaque. Elle pourra être végétale.

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions de bureaux ou d'hôtel implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de $L=H/2$ avec un minimum de **4 mètres** si la façade comporte des baies.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

En AU1a et AU1b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie de la parcelle.

En AU1c et AU1h, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie de l'ilot.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du sol fini de l'espace public jusqu'à l'acrotère de la construction.

Les installations techniques présentes en toiture doivent être intégrées à l'enveloppe du bâtiment.

La hauteur maximale est fixée à **16 mètres**.

En AU1a, une hauteur maximale de **20 m** est autorisée pour des constructions à destination de bureaux.

En AU1h, une hauteur maximale de **22 m** est autorisée pour des constructions à destination d'hôtel.

En AU1a, AU1b et 1AUc, en bordure du parc ludique dans une bande de 15m par rapport à la limite parcellaire, la hauteur maximale des constructions de moins de 30m de profondeur ne pourra pas dépasser 8 mètres.

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

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

Leur orientation et leur conception doivent être réfléchies pour permettre de faciliter le recours aux énergies renouvelables.

Parements

Les matériaux des constructions devront être durables et respectueux de l'environnement (bois, terre crue ou cuite, brique, pierre ponce, béton, béton de chanvre ou béton cellulaire, bardage métallique, bardage double peau, parois vitrées, inox et autres matériaux innovants...).

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Les façades végétales sont autorisées.

Couleur

Les nuances du gris foncé au blanc sont imposées à la périphérie des îlots sauf pour les matériaux écologiques tels que le verre, la brique, le bois... En zone AU1c, les façades en intérieur d'îlot peuvent respecter l'identité visuelle de chaque enseigne.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, postes transformateurs de locaux déchets et autres installations techniques doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

L'intégration des postes transformateur peut être paysagère.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les installations techniques doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Les activités de stockage doivent être intégrées dans un espace clos afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Les locaux poubelles pourront ponctuellement être réalisés sous forme d'enclos intégrés d'un point de vue paysager

Toitures

Les toitures destinées au stationnement doivent être protégées par une couverture dont l'architecture doit être en cohérence avec celle de la construction qu'elle couvre. Elle peut être légère (type ombrière) ou supporter des panneaux photovoltaïques.

Les toitures végétales sont autorisées.

Les appareils techniques en toiture ne devront être visibles ni depuis l'espace public où les bâtiments sont adressés, ni depuis le rez-de-chaussée des bâtiments voisins.

Clôtures et limites de parcelles

Lorsque les limites parcellaires ne sont pas assurées par la façade d'une construction, des clôtures peuvent être installées, à condition qu'elles soient accompagnées d'une bande végétalisée telle que décrite dans le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, uniquement interrompue aux accès.

Les clôtures doivent être ajourées. L'usage du treillis soudés est proscrit sur les voies et emprises publiques. Les clôtures sur muret sont interdites. La hauteur des clôtures devra être de :

- 1,5 mètre pour les clôtures donnant sur l'espace public,
- 2,5 mètres pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures des espaces clos dédiés au stockage éventuel devront être opaques. Les matériaux précaires (type tôle ondulée, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts ...) sont interdits.

Le bois ou les grillages végétalisés sont autorisés.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

En **AU1a** et **AU1b**, la surface totale des espaces libres doit être au moins **40%** de la superficie de la parcelle.

En **AU1c** et **AU1h**, la surface des espaces libres doit représenter au moins **30%** de la superficie de la parcelle.

Les espaces libres équivalents de pleine terre devront représenter au minimum :

- **15 %** de la surface de la parcelle en **AU1a**,
- **30 %** de la surface de la parcelle en **AU1b**,
- **20 %** de la surface de la parcelle en **AU1c**,
- **5 %** de la surface de la parcelle en **AU1h**.

La végétalisation des espaces libres de la parcelle sera réalisée par :

- le traitement des stationnements en extérieur, selon un ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement extérieur et 4m² d'espace de pleine terre pour 1 place de stationnement ;
- le traitement des limites de propriété, quand elles ne sont pas déjà occupées par une construction, par une bande de pleine terre végétalisée à raison de 1 arbre tige pour 8 mètres linéaires de clôture, suivant le linéaire des limites de propriété, uniquement interrompue par les accès à la parcelle;
- le traitement des cheminements piétons ;
- la végétalisation des toitures ;
- la végétalisation des autres espaces libres.

En zone **AU1a**, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 2 mètres de large, suivant les dispositions précitées.

En zone **AU1b**, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 3 mètres de large suivant les dispositions précitées. Les plantations se feront au minimum dans les conditions suivantes : 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre de pleine terre.

En zone **AU1c** et **AU1h**, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur, l'accompagnement des cheminements piétons et les toitures végétalisées.

La distance de cohabitation entre les arbres et les réseaux, les ouvrages particuliers tels que les regards, les chambres, les armoires ou les vannes devra être modulée afin d'éviter

toute dégradation des réseaux et des installations connexes par les systèmes racinaires des arbres plantés, ainsi que toute intervention ultérieure à proximité des ouvrages cités précédemment.

Les essences à enracinement puissant ainsi que celles susceptibles de produire une masse importante de racines, seront exclues. Les essences proscrites sont notamment :

- Acer saccharinum (érable argenté),
- Ailanthus altissima (ailante),
- Platanus x acerfolia (platane),
- Populus alba (peuplier blanc),
- Populus x canescens (peuplier grisard),
- Populus nigra italica (peuplier d'Italie),
- Populus tremula (peuplier tremble),
- Pterocarya fraxinifolia (ptérocaryer du Caucase),
- Sophora japonica (sophora du japon),
- Taxodium distichum (cyprès chauve)

Espace paysager remarquable

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont destinés à être ouverts, végétalisés et à accueillir des usages de loisirs. Ils peuvent accueillir des installations liées aux loisirs de plein air tels que des terrains de jeux, des structures légères liées à des usages de loisirs, sportifs ou démonstratifs de pratiques écologiques et durables.

2.4 – stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparté en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des extensions de constructions existantes,
- des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

En zone AU1c, les stationnements peuvent être organisés : en superstructure, en sous-sol ou en extérieur mutualisé à l'échelle de l'îlot

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2,25 places de stationnement par logement
Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Une surface de 50 % pour une surface commerciale inférieure à 1000 m². • 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1000 m² • Une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions inférieures à 1000 m² de surface de plancher, une surface de 30 % minimum est exigée. • Pour les constructions supérieures à 1000 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>. • Une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.
	Hôtel	<p>1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement</p> <p>Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des deux roues, vélomoteurs et motos.</p> <p>A partir de 50 chambres, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention</p>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher. • A partir de 1 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention • Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie. • Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier. • La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher.
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher • Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i> <p>Au-delà de 1000 m² de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à destination de constructions agricoles ou forestière, le nombre de places exigibles doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par ces constructions • Pour les constructions à destination de logements des agriculteurs : 2,25 places par logement • Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail liées à l'activité agricole : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher

4 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées)

Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments.

Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH.

Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-après

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat de détails	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès

1. Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès internes à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons, des cyclistes et autres moyens de transport non motorisés. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Eaux usées :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Le débit maximal de rejet est de 1L/s/ha. Le volume de stockage sera calculé pour une pluie vicennale et selon des coefficients de ruissellement approuvés par le gestionnaire du réseau de rejet.

En zone AU1b : la gestion des eaux pluviales doit se faire via des noues et des bassins à ciel ouvert.

En zone AU1a, AU1c ou AU1h : le système peut intégrer des ouvrages enterrés ou en toiture pour gérer les eaux de pluies.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération en vigueur.

Eaux souterraines :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe du dossier de PLU.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge

normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER – AU2

ZONE AU2 : ZONE A URBANISER LES CHARCOIX

Cette zone correspond aux secteurs à dominante de logements

Il s'agit de la zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Dans la limite de 500 m² de surface de plancher maximum.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdits :

- Toutes les constructions dans les zones non aedificandi de 50 m comptées à partir de la RD 19 reportée sur le plan de zonage.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de logements sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné.
- Les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m².
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des *voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques*.

En cas de retrait, la distance minimale est de **3 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit *en limite séparative* soit en recul des *limites séparatives* :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ($L=H/2$), avec un minimum de **4 mètres** ;
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouverture créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale au quart de la hauteur de la façade ($L=H/4$) avec un minimum de **2,5 mètres**.

Les constructions principales doivent être implantées en recul de la limite de fond de parcelle. La distance minimale de recul doit être égale à la moitié de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ($L=H/2$) avec un minimum de **5m**

Les bâtiments annexes de type abris de jardin d'une surface inférieure à 5m² et d'une hauteur inférieure à 3.5m au faitage ou à l'acrotère peuvent être implantés en limite de fond de parcelle ou en recul. En cas de recul, la distance minimale de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de 2m.

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- En cas de baie(s) : la marge de recul doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de **3 mètres** ;
- Sans baie : la marge de recul doit être égale au quart de la hauteur de la façade ($L=H/4$) avec un minimum de **2 mètres** ;

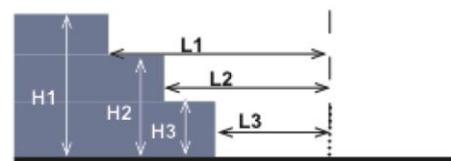


Schéma de principe des marges d'isolement en fonction des différentes façades composant la construction

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

La *hauteur* des constructions devra être inférieure à **12 mètres** à la face supérieure de l'acrotère ou au *faîtage*.

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du sol fini de l'espace public (voirie, venelle piétonne ou parc) existant ou projeté jusqu'au faitage ou à l'acrotère de la construction.

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

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

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique.

Les ouvrages techniques, les cheminées et autres éléments de superstructure (dispositifs de production d'énergies renouvelables, ascenseurs...) peuvent dépasser la hauteur de 12 m pour des raisons techniques mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale

Sur toute la zone, une bonification de 10 % de la hauteur maximale établie à 12m peut être accordée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens des articles R.171-1 à R.171-4 du code de la construction et de l'habitation. Le décret du 08/03/2023 fixe les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme.

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

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

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites,

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels présents sur la ville.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures sont à 2 versants mais des toitures à une pente sont possibles ponctuellement, Leur pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues ou espaces publics.

Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.

Sont interdits :

- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes et pour les équipements publics ou privés, ou d'intérêt collectif), les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²) pour les constructions principales et de toiture zinc ou de tuiles plates petits moule pour les annexes.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans

les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture devront s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. Le degré de pente peut être différent de la construction principale.

Les clôtures :

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement sauf pour les équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif qui pourront proposer certains espaces ouverts sans clôture. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique feront une hauteur maximale de 2m.

Dispositions particulières :

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, enduit ciment gris.
- les clôtures PVC

Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés:

- sur les constructions annexes, abris de jardins, garages
- en façade ou en toiture.

S'ils sont posés en toiture :

Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes.

Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :

- Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture,
- Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit,
- Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale,
- Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade.

Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces paysagers remarquables :

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres :

Une part de **15 %** minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Les cœurs d'îlots devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Différentes strates de végétations devront être représentées dans le projet de paysage.

Les parkings extérieurs devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de parking (places de stationnement et allées de desserte comprises).

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique.

2.4 – stationnement

L'annexe 2 du PLU n'est pas applicable dans la zone AU2.

Les règles applicables sont les suivantes :

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales fixées dans le code de la construction.

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

II - Nombre de places à réaliser par destination de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface minimum de 3 m².

Règles applicables aux constructions à destination de logement

1 place par logement pour les T1, 2 places par logement à partir du T2

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.

Des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent être prévues. Leur accès doit être aisé.

Stationnement des 2 roues : minimum 0.75 m² pour les T1 et T2 et minimum 1.5m² à partir du T3 avec une superficie minimale de 3m².

Exception

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Règle applicable aux constructions à destination d'hébergement :

1 place pour 3 hébergements

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

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation des équipements infrastructures ne sont pas assujettis aux dispositions de cet article.

Pour les vélos :

- Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves.**
- Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves.**

Règles applicables aux constructions à destination d'activités et de commerces :

Pour les vélos : il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés.

Places de stationnement pour voitures électriques :

L'article 57 de la loi Grenelle 2 prévoit que « Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place ».

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise afin d'assurer la sécurité maximale.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques à mobilité réduite.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Coeur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Coeur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Eaux souterraines et risque retrait-gonflement des argiles :

Les eaux claires et les eaux d'exhaure doivent être rejetées après autorisation, prioritairement et directement au réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire pourra être autorisée à titre dérogatoire au règlement d'assainissement, à rejeter les eaux d'exhaure, exceptionnellement, et de manière temporaire, s'il n'existe pas de solution alternative et si les capacités du réseau et des installations de pompage et traitement sont suffisantes

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile-de-France présente en annexe 7a.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par Coeur d'Essonne Agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives).

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées seront soit stockées et infiltrées sur l'espace privé, soit rejetées sur l'espace public qui en assurera l'infiltration et la régulation à l'échelle du quartier des Charcoix. Les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération et du syndicat de l'orge, à laquelle la commune est membre, seront respectées à l'échelle du quartier des Charcoix, notamment le débit de rejet limité à 1L/s/ha.

Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Le « règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés » de Cœur d'Essonne Agglomération devra être respecté.

De plus, toute construction devra prévoir les installations nécessaires au compostage des déchets verts. Ces installations pourront être propres à la parcelle ou être mutualisées avec d'autres parcelles.

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

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaire (PAV), les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER – AU3

ZONE AU3 : ZONE A URBANISER « CARRE NORD »

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités économiques tertiaires

Cette zone fermée à l'urbanisation est réservée pour le projet « Carré Nord ». Il s'agit de la partie nord de l'emprise de la base aérienne 217 destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone AU3

Sont par ailleurs interdits :

- Toutes les constructions dans les zones non aedificandi de 75 m comptées à partir de la RD 19 et de la RD 132 reportées sur le plan de zonage.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions à la condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La signature du CRSD
- L'étude générale d'aménagement sur la partie nord de la base y compris l'articulation avec Val Vert
- La desserte en transport

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

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 – stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

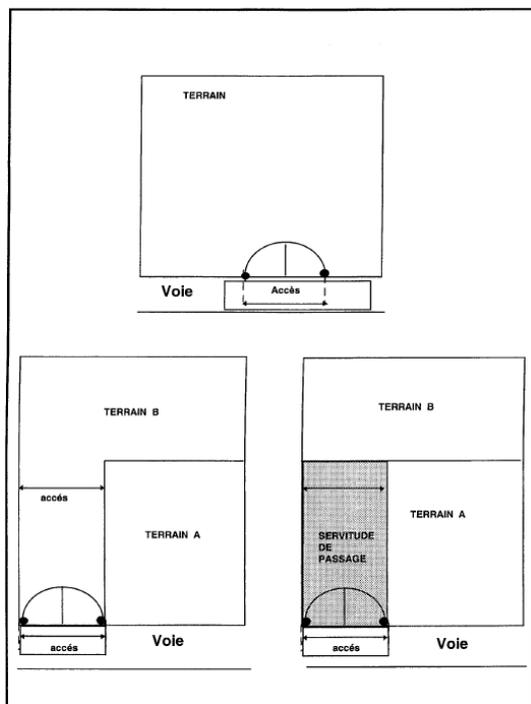
Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

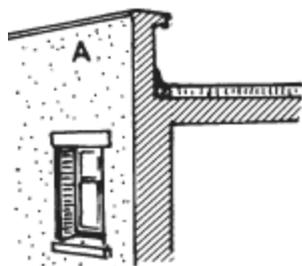
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Affouillement de sol : Ravinement de terrain par l'action de l'eau

Alignement :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public sur lequel se fait l'accès véhicule.

Arbre à haute tige :

Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Aménagement et installation extérieure :

Il s'agit des aménagements et installations de plein air à vocation d'équipement ou de loisirs : aire de jeux...

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc...

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie* sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment :

Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment*, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment principal :

Est considéré comme bâtiment* principal, une construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment* le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment

Construction :

Tout assemblage solide et durable de matériaux

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction adossée ou non à la construction principale
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, pergola, auvent, marquise.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i></p> <p>La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
Hébergement	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<p>Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.</p> <p>Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</p>
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit. L'égout du toit étant considéré comme l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau et le rampant du toit.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

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

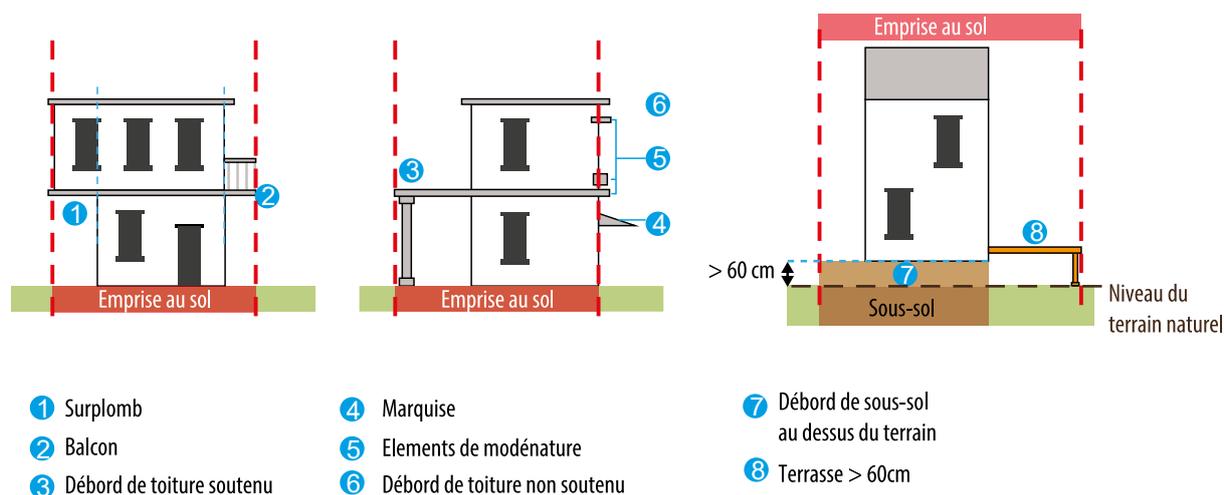
Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sol* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU, l'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière* ;

L'*emprise au sol* est calculée sur la base de l'unité foncière déduction faite, le cas échéant, de l'emprise de la voie privée.



Entrepôt :

La destination « entrepôt » correspond aux bâtiments qui abritent à titre principal des locaux de stockage de marchandises.

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions et de l'*espace vert de pleine terre*.

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m.

Dans les zones qui prévoient cette disposition, les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre sont compensés par la réalisation de toitures végétalisées. Celles-ci peuvent être :

- des toitures végétalisées extensives : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80cm - 1m² de toiture végétalisée extensive équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre ;
- des toitures végétalisées intensives : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm - 1m² de toiture végétalisée intensive équivaut à 0,8m² d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts "équivalent pleine terre" d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, piscines, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

Espace perméable

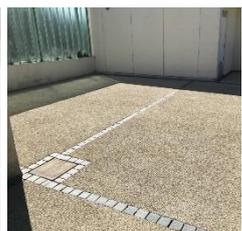
Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

Essences indigènes

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'homme.

Façade

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

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Façade commerciale

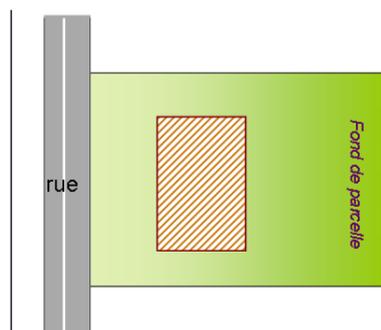
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faitage

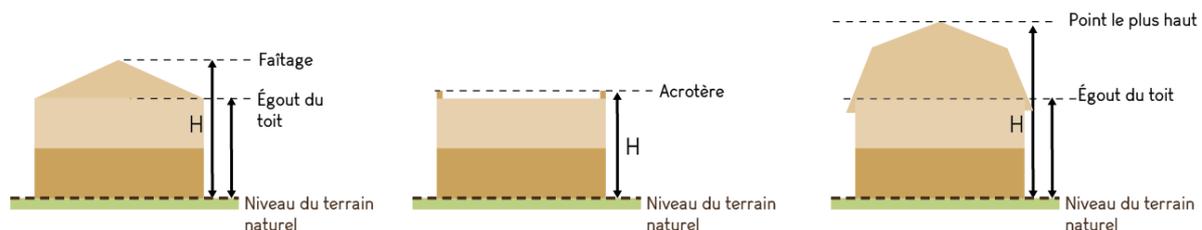
Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture. Lors d'une construction à un pan, la hauteur devra se calculer au point le plus haut de la construction.

Fond de parcelle :

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



Hauteur des constructions

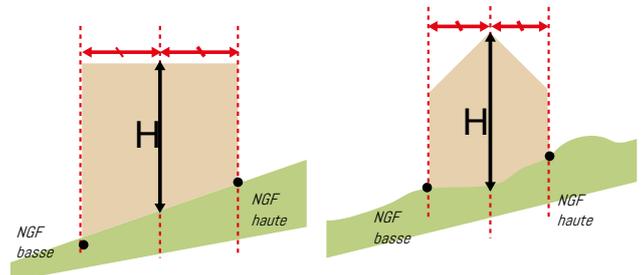


La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faitage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

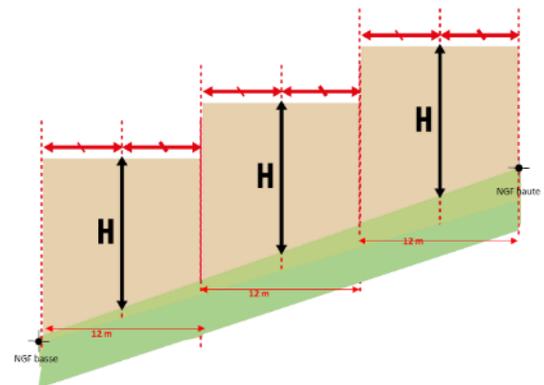
Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

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

En cas d'unité foncière en pentes, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.



Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



Houppier :

Un houppier est la partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc.

Installation annexe

Est considérée comme installation annexe une installation à usage de loisirs ou sportifs, établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Jour de souffrance

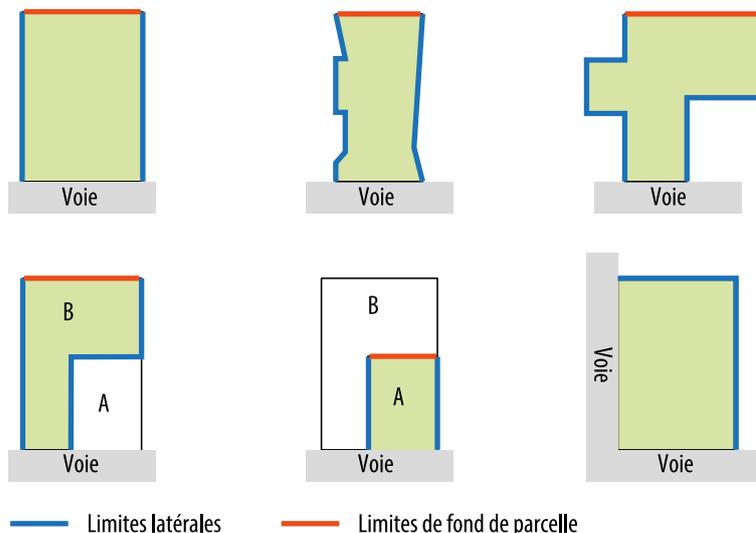
Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard. Les ouvertures oscillo-battantes doivent être situées à une hauteur minimale de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher.

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.

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

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Linéaire de façade

Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade projetée sur l'*alignement*. La longueur est calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Locaux accessoires : Les locaux accessoires sont des locaux qui sont contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, etc.) mais qui n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (par exemple, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, espace show-room pour un bâtiment industriel ou artisanal, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme). Toutefois, pour être considérés comme relevant de la même destination que le local principal, les locaux accessoires ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher totale.

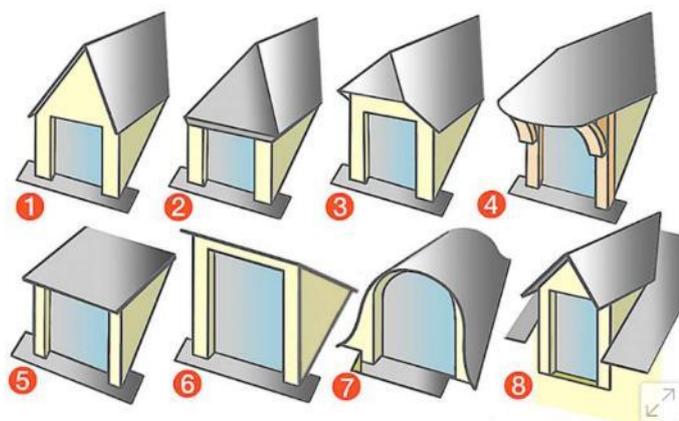
Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles et ne doivent pas dépasser 1,20 mètre de largeur.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

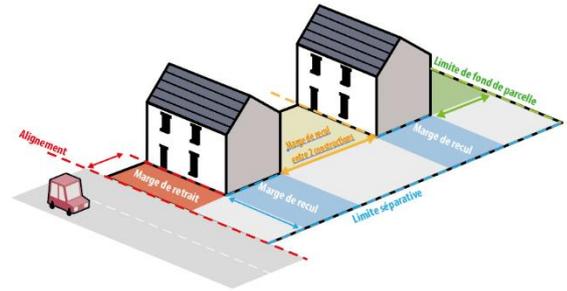
Illustrations non exhaustives

Marge de recul ou de retrait

Marge de retrait :

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et la limite avec l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain.



Marge de recul :

Distance de recul fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites séparatives ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de recul de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

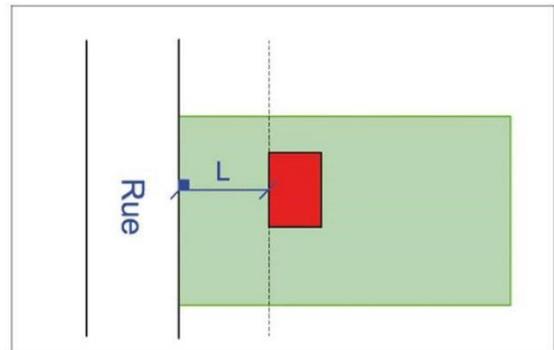
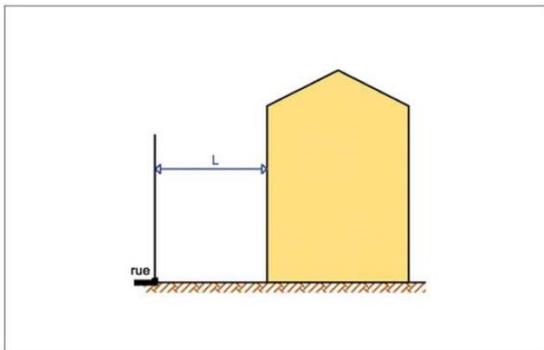
La marge de recul minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Menuiserie :

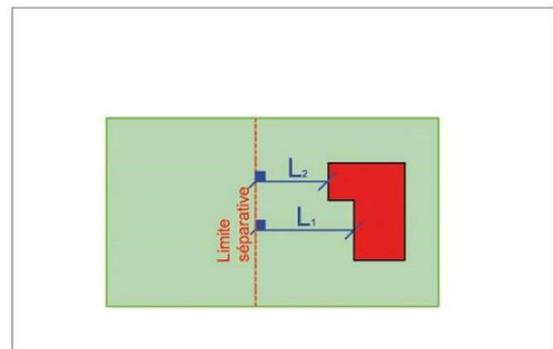
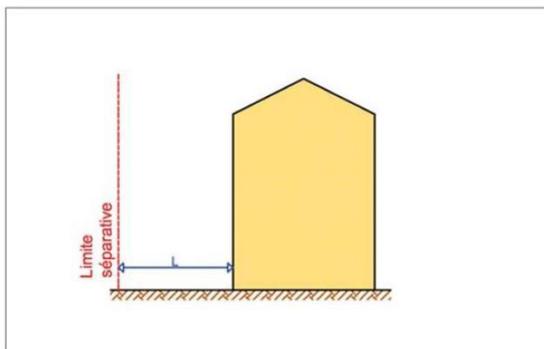
Ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modalité de calcul de la longueur (L)

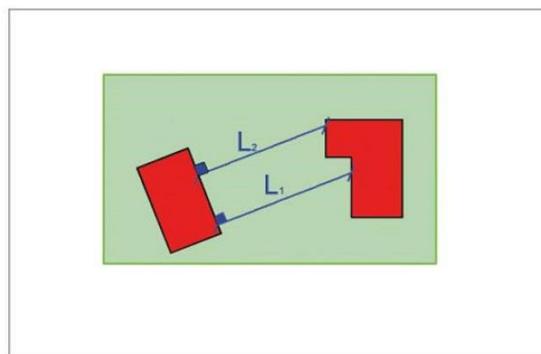
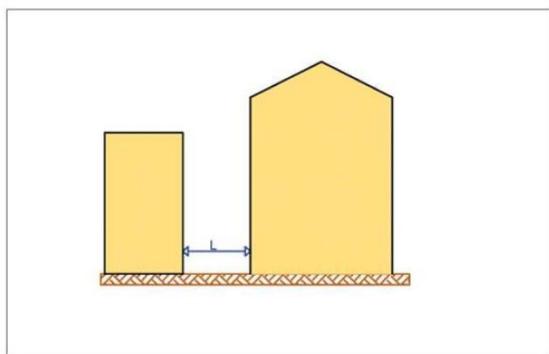
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Implantation par rapport aux limites séparatives :



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres:



Mur de soutènement :

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une façade avec ouverture est une façade aveugle.

Ouvertures créant des vues

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

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

- les ouvertures situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à moins de 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce éclairée,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel,
- les portes pleines.

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Pergola : Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée...

Pignon et mur pignon

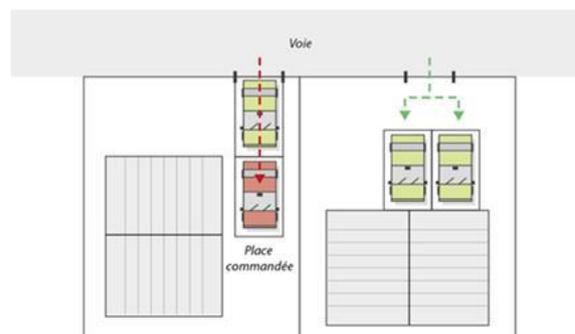
Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. Les piscines sont limitées à une dimension de 6 mètres de longueur et 4 mètres de largeur maximum dans le respect des règles de prospect et de pleine terre.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Saillie :

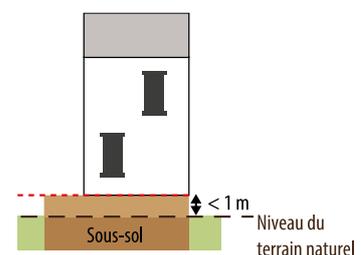
Partie d'un bâtiment* avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant* d'une toiture, une corniche, un balcon.

Saillies* traditionnelles :

Les saillies* traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol*/n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] 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 :

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

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel :

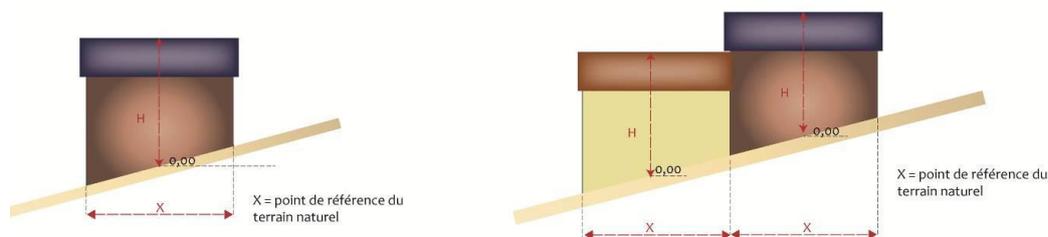
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

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

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

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



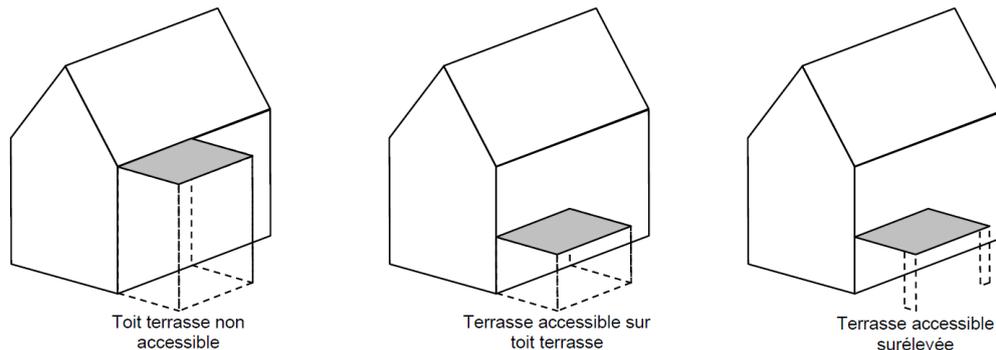
Toiture

Une toiture (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type *lucarne*, châssis de toit.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire (physique ou moral) ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

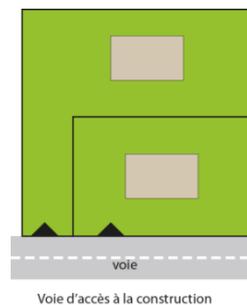
Véranda : Galerie couverte en structure légère adossée à la construction principale

Voie publique, privée et emprise publique

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

Les voies doivent être ouvertes à la circulation publique et carrossables.

Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 mètre minimum.



► Accès

Voie publique ou emprise publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui est la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et les propriétés privées.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins trois terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage etc....).

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues

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

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

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

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel,
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement,
- les éléments constituant des vues au sens du présent règlement situés derrière un dispositif pare-vue ou face à un mur ou pignon aveugle d'une hauteur de 1,90 m au minimum,
- Les fenêtres et châssis de toit situés à plus de 1,90 mètre du plancher.

ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés et cycles s'appliquent pour :

- Toute construction* nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension* de plus de 25 m² générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

Pour les rez de chaussée actifs en vis-à-vis des linéaires de diversité commerciale identifiés sur le document graphique, il n'est pas fixé de règle dans le cadre d'un changement de destination vers des commerces et activités de service.

Dans les autres secteurs, en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Modalité de calcul des places de stationnement :

- Pour les constructions à destination de logements : le calcul est arrondi à l'unité supérieure lorsqu'il est exigé 2,25 places par logement, le nombre de places exigées, pour une opération de 6 logements, le nombre de places de stationnement exigé est de $(6 \times 2,25 = 13,5)$ soit 14 places.
- Pour les autres destinations : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* (SdP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher*, est de 2 places.
- Dans le cadre d'une opération mixte comprenant des cellules commerciales destinées à être vendues, le nombre de places exigé doit être calculé par surface de chaque cellule commerciale.

2 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, et respectée les normes fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

En zone UA et UB, Les places commandées sont tolérées si les places fonctionnent ensemble et sont destinées à un seul logement ;

Les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La valeur de la pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 4% dans les 5 premiers mètres à partir des voies sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

3 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Les normes ci-après ne s'appliquent pas aux zones UIC, UVu, UVf, Ud, UIt, AU1 AU2, A N (cf. article sur le stationnement des zones concernées)

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Le nombre de places exigible de stationnement est de 2 places minimum par logement et ne pourra excéder 2,25 places de stationnement par logement en zone UB. 10% de la surface des stationnements doivent comprendre des places visiteurs
	Hébergement	1 place pour 5 unités d'hébergement
Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COMMERCES ACTIVITÉS SERVICES ET DE	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m² de <i>surface de plancher</i>. Pour les constructions supérieures à 200 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Hôtel	1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement
	Autre hébergement touristique	1 place de stationnement par unité d'hébergement
	Cinéma	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions inférieures à 1000 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>. • Au-delà de 1000 m² de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.
	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de <i>surface de plancher</i>. • Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de <i>surface de plancher</i> <p>Au-delà de 1000 m² de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i> • Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher <p>Au-delà de 1000 m² de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à destination de constructions agricoles ou forestière, le nombre de places exigibles doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par ces constructions • Pour les constructions à destination de logements des agriculteurs : 2 places par logement

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail liées à l'activité agricole : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher

4 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) pour toute construction comprenant 2 logements et plus

Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments.

Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH.

Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-après

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas fixé de règle.

5 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

En application de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES

Liste des essences à privilégier

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (<i>Amelanchier vulgaris</i>)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaïne (<i>Frangula alnus</i>)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (<i>Rudus ideoaus</i>)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (<i>Ribes rubrum</i>)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (<i>Taxus baccata</i>)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Liste des essences à proscrire

LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **
- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)

- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

*** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007*

Pour information, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoïse, de l'armoïse à épis lisses et de l'ambrosie triple.