

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
AVANT-PROPOS	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
ANNEXES.....	59

AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ⇒ la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R*123-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme.

Article 1 : Champs d'application du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nanteau-sur-Essonne.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1-

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

2-

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.

3-

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

4-

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier - 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

5-

En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

6-

En application de l'article R*123-10 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

7-

Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).

8-

Les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir en application de la délibération 2016-39 du 15 novembre 2016.

9-

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du 16 octobre 2007.

Article 3 : Division du territoire en zones

Article R*123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les différentes zones U identifiées sont :

1. La zone UA qui correspond aux centres anciens du bourg de Nanteau-sur-Essonne et du hameau de Boisminard. Cette zone à vocation mixte est essentiellement affectée à l'habitation et aux annexes associées, ainsi qu'aux activités d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, artisanales, agricoles ou forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.
2. La zone UB qui correspond au hameau de Villetard et aux extensions récentes du bourg de Nanteau-sur-Essonne et du hameau de Boisminard. Cette zone à vocation mixte est essentiellement affectée à l'habitat individuel discontinu et aux annexes associées, ainsi qu'aux activités d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, artisanales, agricoles ou forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif. L'urbanisation est caractérisée par une implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies, qui présente une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.
3. La zone UC qui correspond aux sites :
 - Les Prés de Villiers, à Villetard, zone affectée à l'accueil d'activités économiques ;
 - Les Prés du Moulin de Malesherbes, zone affectée à l'accueil d'activités économiques.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Article R*123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les différentes zones A identifiées sont :

1. La zone A qui est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

2. Le secteur Ap à protéger où les constructions et installations de toute nature sont interdites.

Article R*123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les différentes zones N identifiées sont :

1. La zone N à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et aux extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants.
2. Le secteur Nj qui est destiné à accueillir les constructions et installations de jardinage.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

1. des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
2. des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme ;
3. des immeubles à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
4. des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques ;
5. des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

La zone UA correspond aux centres anciens du bourg de Nanteau-sur-Essonne et du hameau de Boisminard. Cette zone à vocation mixte est essentiellement affectée à l'habitation et aux annexes associées, ainsi qu'aux activités d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, artisanales, agricoles ou forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.

Article UA1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
3. Les constructions destinées aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres carrés.
4. Les constructions destinées aux commerces et à l'exploitation agricole ou forestière d'une emprise au sol supérieure à 300 mètres carrés.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable.
6. Les alignements de garages (aire de stationnement bâtie) de plus de 15 mètres de long.
7. Les résidences mobiles au sens de l'article *R421-23 j) du Code de l'urbanisme.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisirs.
10. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux de construction/déconstruction et de déchets.
11. Les carrières.

Article UA2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

3. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article UA3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, **conformément aux schémas annexés au présent règlement.**

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres. En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance conduisant à la création d'une unité foncière dite en « deuxième rideau », les unités foncières nouvellement créées doivent disposer d'un accès automobile **commun** d'une largeur minimale de 3 mètres.

Article UA4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme au projet validé par le SPANC, en accord avec les règlements et normes techniques en vigueur, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées.
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, lavage des sols et lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par ailleurs par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Electricité

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

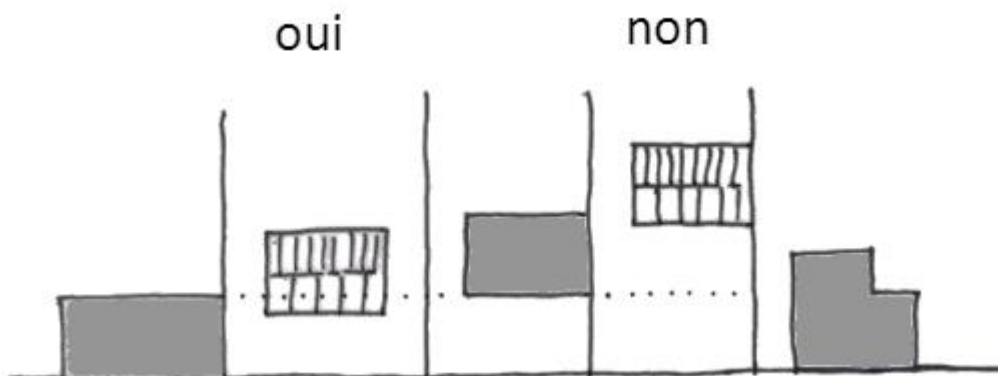
Article UA5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions, hors annexes isolées, doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul maximum qui ne doit pas excéder le recul de la construction principale la plus éloignée édifée sur les unités foncières riveraines (voir schéma ci-dessous).



Article UA7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugles, la construction doit être implantée :
 - soit en limite séparative ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans les autres cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres.

Article UA8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction aux points des autres constructions qui en sont le plus rapprochés.

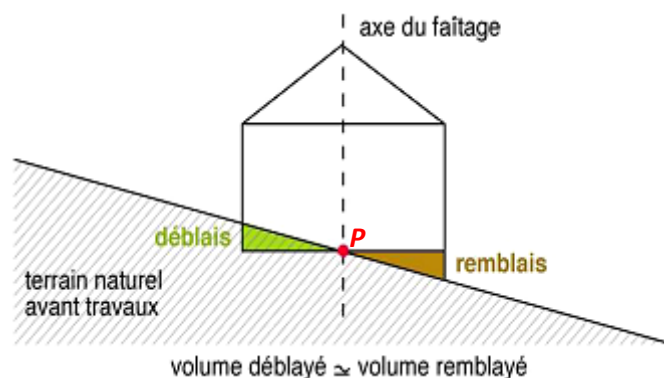
1. Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres entre elles.

Article UA9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être mesurée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence (P) du terrain naturel est celui de son intersection avec l'axe du faîtage selon le schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions, hors annexes isolées et de services publics ou d'intérêt collectif, est de 10 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Article UA11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture étrangère à la région sont interdites.
3. Les constructions présentant une architecture forte/contemporaine sont autorisées à condition qu'elles fassent référence au bâti existant.
4. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures

5. Les toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent être composées d'au minimum deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
6. Les toitures des extensions et annexes accolées, hors vérandas, doivent être composées d'un ou de plusieurs pans, avec une pente égale ou inférieure à la pente de la construction principale. Elles doivent être en harmonie avec le style de la construction principale.
7. Les toitures des vérandas doivent être composées d'un ou de plusieurs pans, avec des pentes supérieures ou égales à 10°.
8. Les toitures des annexes isolées peuvent être plates à condition qu'elles soient dissimulées par un bandeau/acrotère.
9. Les couvertures des toitures, hors vérandas et annexes isolées, doivent être réalisées en tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie ou en ardoise. Les couvertures en chaume ou imitation et tuile grand moule sont interdites.
10. Les couvertures des toitures doivent présenter une finition non brillante.
11. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

12. Les ouvrages techniques doivent être conçus de manière à limiter leurs impacts visuels au regard des caractéristiques (forme, volume...) des toitures sur lesquelles ils sont implantés.
13. Les panneaux solaires doivent être :
 - soit regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible de la toiture ;
 - soit alignés par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.
14. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
15. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades

16. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique. Le percement des murs est autorisé pour la création d'ouvertures.
17. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
18. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

Clôtures

19. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique. Le percement des murs est autorisé lorsqu'il est justifié par la création de nouveaux accès aux constructions d'habitation. La largeur de l'accès est limitée à 3 mètres.
20. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
21. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
22. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.
23. Les hauteurs des clôtures doivent être comprises entre 1,5 mètre et 3 mètres.
24. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
25. Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent être constituées :
 - soit d'un mur maçonné plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou grise ou de barreaudage. Les brise-vue synthétiques sont interdits.

26. Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage de couleur verte ou grise éventuellement doublé par une haie vive ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou grise ou de barreaudage ;
- soit d'éléments pleins. Les plaques de béton entre poteaux et les brise-vue synthétiques sont interdits.

27. Les coffrets liés à la desserte des réseaux et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture.

28. Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures

29. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.

30. Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

31. Les encadrements des ouvertures de façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).

32. La largeur cumulée des ouvertures sur un même pan de toiture, ne doit pas excéder un tiers de la longueur de la toiture.

33. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite des portes de garage et des baies vitrées.

34. Les baies vitrées ne doivent pas être visible de la voie publique.

35. Les coffres de volets roulants saillants du nu de la façade sont interdits.

Divers

36. Les climatiseurs, pompes à chaleur, citernes et dépôts visibles du domaine public doivent être dissimulés par des plantations.

Article UA12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

5. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

8. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

9. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoutent les places visiteurs.

Article UA13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les plantations supprimées pour les besoins de la construction doivent être remplacées. Les projets doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité qui existent.
3. Les aires de stationnement non bâties de plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 mètres carrés. Les plantations doivent être réparties uniformément.
4. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article UA14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.

Article UA16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

La zone UB correspond au hameau de Villetard et aux extensions récentes du bourg de Nanteau-sur-Essonne et du hameau de Boisminard. Cette zone à vocation mixte est essentiellement affectée à l'habitat individuel discontinu et aux annexes associées, ainsi qu'aux activités d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, artisanales, agricoles ou forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif. L'urbanisation est caractérisée par une implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies, qui présente une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Article UB1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés.
3. Les constructions destinées aux commerces et à l'exploitation agricole ou forestière d'une emprise au sol supérieure à 500 mètres carrés.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable.
5. Les alignements de garages (aire de stationnement bâtie) de plus de 15 mètres de long.
6. Les résidences mobiles au sens de l'article *R421-23 j) du Code de l'urbanisme.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Les terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisirs.
9. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux de construction/déconstruction et de déchets.
10. Les carrières.

Article UB2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de L'Essonne.

2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
3. Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).
4. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

En zones humides identifiées au règlement graphique :

7. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
8. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
9. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article UB3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas annexés au présent règlement.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres. En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance conduisant à la création d'une unité foncière dite en « deuxième rideau », les unités foncières nouvellement créées doivent disposer d'un accès automobile **commun** d'une largeur minimale de 3 mètres.

Article UB4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme au projet validé par le SPANC, en accord avec les règlements et normes techniques en vigueur, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées.
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, lavage des sols et lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par ailleurs par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Electricité

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UB5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions, hors annexes isolées, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.
2. Les constructions de premier rang, hors annexes isolées, doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.
3. Les annexes isolées doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article UB7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur l'une des limites séparatives, si la longueur totale de la façade implantée en limite séparative est inférieure ou égale à 10 mètres et si la façade et la toiture sont aveugles ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres si la façade et la toiture sont aveugles ;
 - soit avec un recul minimum de 6 mètres dans les autres cas.

Article UB8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction aux points des autres constructions qui en sont le plus rapprochés.

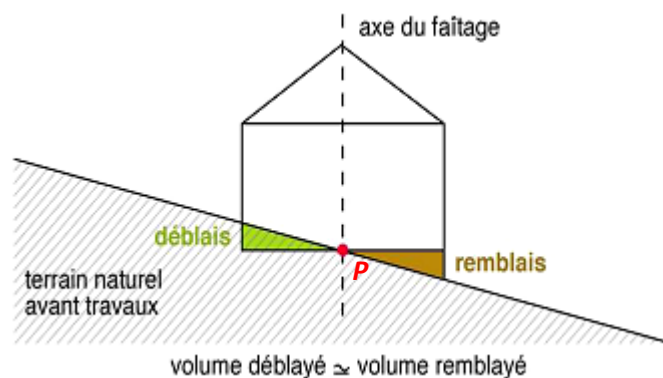
1. Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres entre elles.

Article UB9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être mesurée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence (P) du terrain naturel est celui de son intersection avec l'axe du faitage selon le schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions avec toit à pans, hors annexes isolées et de services publics ou d'intérêt collectif, est de 10 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit plat, hors annexes isolées et de services publics ou d'intérêt collectif, est de 6 mètres.
3. La hauteur maximale des annexes isolées est de :
 - 3,5 mètres en cas d'implantation en limite séparative ;
 - 5 mètres dans les autres cas, sans pouvoir être supérieur à la hauteur de la construction principale.

Article UB11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture étrangère à la région sont interdites.
3. Les constructions présentant une architecture forte/contemporaine sont autorisées à condition qu'elles fassent référence au bâti existant.
4. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures

5. Les toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent être composées d'au minimum deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
6. Les toitures des extensions et annexes accolées, hors vérandas, doivent être composées d'un ou de plusieurs pans, avec une pente égale ou inférieure à la pente de la construction principale. Elles doivent être en harmonie avec le style de la construction principale.
7. Les toitures des vérandas doivent être composées d'un ou de plusieurs pans, avec des pentes supérieures ou égales à 10°.
8. Les toitures des annexes isolées peuvent être plates à condition qu'elles soient dissimulées par un bandeau/acrotère.
9. Les couvertures des toitures, hors vérandas et annexes isolées, doivent être réalisées en tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie ou en ardoise. Les couvertures en chaume ou imitation et tuile grand moule sont interdites.
10. Les couvertures des toitures doivent présenter une finition non brillante.
11. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
12. Les ouvrages techniques doivent être conçus de manière à limiter leurs impacts visuels au regard des caractéristiques (forme, volume...) des toitures sur lesquelles ils sont implantés.
13. Les panneaux solaires doivent être :
 - soit regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible de la toiture ;
 - soit alignés par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.

14. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
15. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades

16. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique. Le percement des murs est autorisé pour la création d'ouvertures.
17. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
18. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

Clôtures

19. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique. Le percement des murs est autorisé lorsqu'il est justifié par la création de nouveaux accès aux constructions d'habitation. La largeur de l'accès est limitée à 3 mètres.
20. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
21. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
22. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.
23. Les hauteurs des clôtures doivent être comprises entre 1,5 mètre et 2 mètres.
24. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
25. Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive en limite séparative ;
 - soit d'un grillage de couleur verte ou grise éventuellement doublé par une haie vive ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou grise ou de barreaudage ;
 - soit d'éléments pleins. Les plaques de béton entre poteaux et les brise-vue synthétiques sont interdits.
26. Les coffrets liés à la desserte des réseaux et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture.
27. Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures

28. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.
29. Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
30. Les encadrements des ouvertures de façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
31. La largeur cumulée des ouvertures sur un même pan de toiture, ne doit pas excéder un tiers de la longueur de la toiture.
32. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite des portes de garage et des baies vitrées.
33. Les coffres de volets roulants saillants du nu de la façade sont interdits.

Divers

34. Les climatiseurs, pompes à chaleur, citernes et dépôts visibles du domaine public doivent être dissimulés par des plantations.
35. Les portails d'accès automobile doivent être conçus de manière à permettre le stationnement temporaire d'une voiture en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, durant les phases d'ouverture et de fermeture des dits portails.

Article UB12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

4. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

5. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de **6 mètres de long et 2,3 mètres de large.**

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
- supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.

7. Pour les opérations de plus de 3 logements, les aires de stationnement visiteurs, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par tranche de 4 logements.

8. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins **6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut**, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de **6 000 mètres carrés de surface de plancher.**

Pour les vélos

9. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

10. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
- pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
- pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
- pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoutent les places visiteurs.

Article UB13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les plantations supprimées pour les besoins de la construction doivent être remplacées. Les projets doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité qui existent.
3. Les aires de stationnement non bâties de plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 mètres carrés. Les plantations doivent être réparties uniformément.
4. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article UB14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.

Article UB16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone :

La zone UC correspond aux sites :

- Les Prés de Villiers, à Villetard, zone affectée à l'accueil d'activités économiques ;
- Les Prés du Moulin de Malesherbes, zone affectée à l'accueil d'activités économiques.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Article UC1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions d'habitation.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable.
3. Les alignements de garages (aire de stationnement bâtie) de plus de 15 mètres de long.
4. Les terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisirs.
5. Les carrières.
6. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux de construction/déconstruction et de déchets.
7. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, le stockage de produits dangereux.

Article UC2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de L'Essonne.
2. Les constructions et installations doivent être hors d'eau.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
4. Les logements sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux activités économiques requérant une présence permanente ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités économiques.

5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

En zones humides identifiées au règlement graphique :

6. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
7. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
8. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

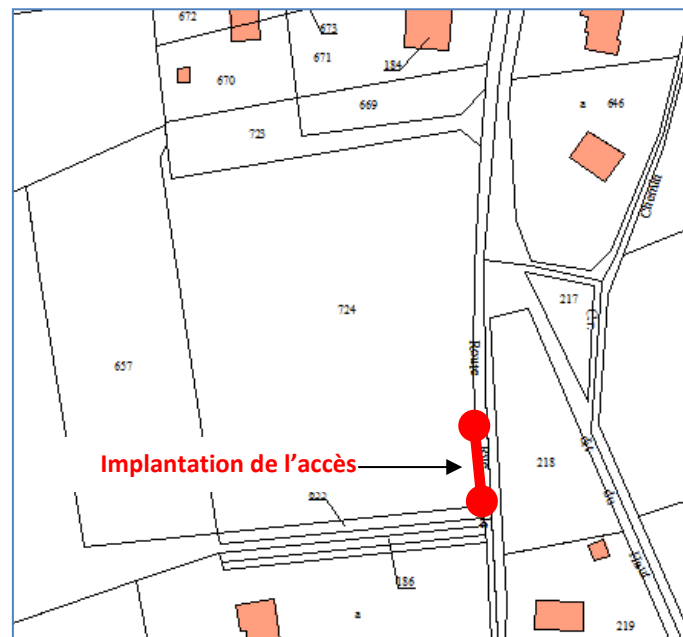
Article UC3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas annexés au présent règlement.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 5 mètres.
7. A Villetard, la zone Les Prés de Villiers sera desservie par un seul accès sur la voie publique, réalisé le plus au Sud possible de la zone UC, suivant le schéma ci-après. Son emplacement exact devra faire l'objet d'une étude au moment de la réalisation de l'opération immobilière.

**Article UC4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme au projet validé par le SPANC, en accord avec les règlements et normes techniques en vigueur, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées.
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, lavage des sols et lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par ailleurs par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Electricité

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UC5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UC6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Article UC7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. La hauteur doit être mesurée suivant la définition de l'article UC10.

1. Les constructions, hors annexes isolées de moins de 3,5 mètres de hauteur, doivent être implantées :
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ;
 - soit avec un recul minimum de 7 mètres dans les autres cas.
2. Les annexes isolées de moins de 3,5 mètres de hauteur peuvent être implantées en limite séparative.

Article UC8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction aux points des autres constructions qui en sont le plus rapprochés.

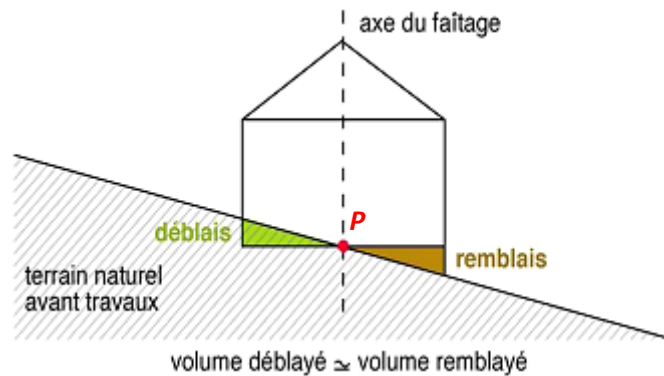
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

Article UC9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être mesurée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence (P) du terrain naturel est celui de son intersection avec l'axe du faitage selon le schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions, hors services publics ou d'intérêt collectif, est de 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

Article UC11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures

3. Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou de plusieurs pans, avec des pentes inférieures ou égales à 45 °.
4. Les couvertures des toitures doivent présenter une finition non brillante.
5. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
6. Les ouvrages techniques doivent être conçus de manière à limiter leurs impacts visuels au regard des caractéristiques (forme, volume...) des toitures sur lesquelles ils sont implantés.

7. Les panneaux solaires doivent être :
 - soit regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible de la toiture ;
 - soit alignés par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.
8. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
9. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades

10. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
11. Les couleurs des enduits et bardages doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

Clôtures

12. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
13. Les couleurs des enduits et bardages doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
14. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.
15. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 mètre et 3 mètres.
16. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
17. Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un grillage de couleur verte ou grise éventuellement doublé par une haie vive ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou grise ou de barreaudage ;
 - soit d'éléments pleins. Les plaques de béton entre poteaux et les brise-vue synthétiques sont interdits.
18. Les coffrets liés à la desserte des réseaux et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture.
19. Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures

20. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.
21. Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

22. Les coffres de volets roulants saillants du nu de la façade sont interdits.

Divers

23. Dans la zone Les Prés de Villiers à Villetard, le portail d'accès automobile doit être conçu de manière à permettre le stationnement temporaire d'une voiture en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, durant les phases d'ouverture et de fermeture dudit portail.

24. Les climatiseurs, pompes à chaleur, citernes et dépôts visibles du domaine public doivent être dissimulés par des plantations.

Article UC12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

5. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.

7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
- pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

8. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
9. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoutent les places visiteurs.

Article UC13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les plantations supprimées pour les besoins de la construction doivent être remplacées. Les projets doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité qui existent.
3. Les aires de stationnement non bâties de plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 mètres carrés. Les plantations doivent être réparties uniformément.
4. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article UC14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UC15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.

Article UC16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocations des zones :

La zone A est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Le secteur Ap à protéger où les constructions et installations de toute nature sont interdites.

Article A1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

En zone A :

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En secteur Ap :

2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées :
 - à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés ;
 - à condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (exceptées les installations photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles) ;
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, du commerce, de l'artisanat, pour de l'activité touristique (chambre d'hôte, gîte) ou des équipements collectifs ou de services publics, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En zones humides identifiées au règlement graphique :

3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
5. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article A3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Accès

2. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
3. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
4. La largeur minimale des accès automobiles est de 5 mètres.

Article A4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme au projet validé par le SPANC, en accord avec les règlements et normes techniques en vigueur, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées.

13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, lavage des sols et lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par ailleurs par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Electricité

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article A5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres.

Article A7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

Article A8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction d'habitation aux points des autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole qui en sont le plus rapprochés.

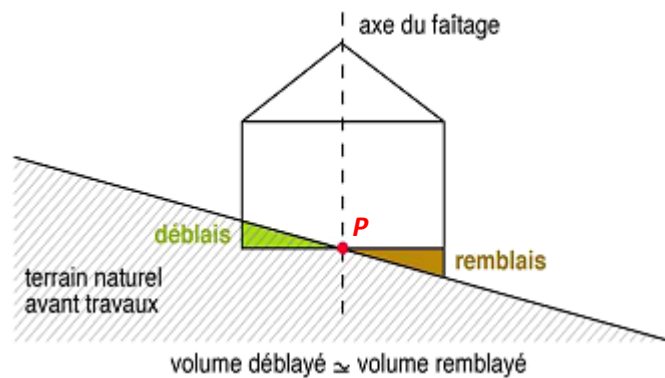
1. Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 100 mètres.

Article A9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être mesurée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence (P) du terrain naturel est celui de son intersection avec l'axe du faitage selon le schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est de 10 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 15 mètres. Elle peut être portée à 20 mètres pour certains éléments de structure (type silo).

Article A11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture étrangère à la région sont interdites.
3. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour les constructions d'habitation

4. Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article UA11.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole

5. L'ensemble des éléments doit respecter le guide d'intégration des nouvelles constructions du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.

Toitures

6. Les couvertures métalliques présenteront une finition mate.
7. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour.
8. Les ouvrages techniques doivent être conçus de manière à limiter leurs impacts visuels au regard des caractéristiques (forme, volume...) des toitures sur lesquelles ils sont implantés.
9. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible de la toiture.

Façades et clôtures

10. Les bardages métalliques présenteront une finition mate.
11. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement présenteront une finition mate.
12. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit (construction et clôture).
13. Les couleurs des enduits et bardages doivent respecter le guide d'intégration des nouvelles constructions du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
14. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Les plaques de béton entre poteaux et les brise-vue synthétiques sont interdits.
15. Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Article A12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Pour les véhicules motorisés**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

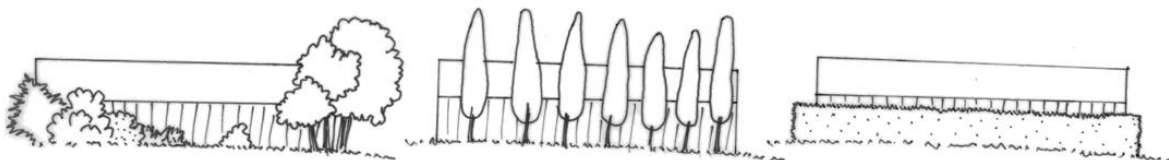
Pour les vélos

8. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

9. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoutent les places visiteurs.
10. A Boisminard, en cas de changement de destination conduisant à la création d'aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, les aires de stationnement doivent être dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique par une haie végétale non monospécifique implantée en limite de l'unité foncière.
11. A Villetard, en cas de changement de destination conduisant à la création d'aires de stationnement non bâties, affectées aux véhicules motorisés, les aires de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur de la cour formée par les constructions existantes et ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, en particulier depuis la RD152.

Article A13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.
2. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :



Oui

Non

Non

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article A14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.

Article A16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocations des zones :

La zone N est à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et est uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et aux extensions ou annexes des constructions d'habitation existantes.

Le secteur Nj est destiné à accueillir les constructions et installations de jardinage.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Article N1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de toute nature.
2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites,
 - Sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau.

Article N2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de L'Essonne.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées :
 - à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés ;
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (y compris lorsque l'habitation est située en zone U).

En secteur Nj :

5. Les abris de jardin sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
6. Les réserves d'eau visibles du domaine public doivent être dissimulées par des plantations.

En zones humides identifiées au règlement graphique :

7. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
8. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
9. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

*Article N3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***Voies**

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 3,50 mètres.

3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas annexés au présent règlement.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres.

Article N4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme au projet validé par le SPANC, en accord avec les règlements et normes techniques en vigueur, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées.
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, lavage des sols et lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par ailleurs par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Electricité

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article N5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article N7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur l'une des limites séparatives si la longueur totale de la façade implantée en limite séparative est inférieure ou égale à 10 mètres et si la façade et la toiture sont aveugles ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres si la façade et la toiture sont aveugles ;
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres dans les autres cas.

En secteur Nj :

2. Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative.

Article N8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être mesuré horizontalement entre tout point de l'annexe au point de la construction d'habitation principale qui en est le plus rapproché.

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 30 mètres.

En secteur Nj :

2. Les abris de jardin sont limités à une unité par lot (en propriété ou en jouissance).

Article N9 : L'emprise au sol des constructions

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

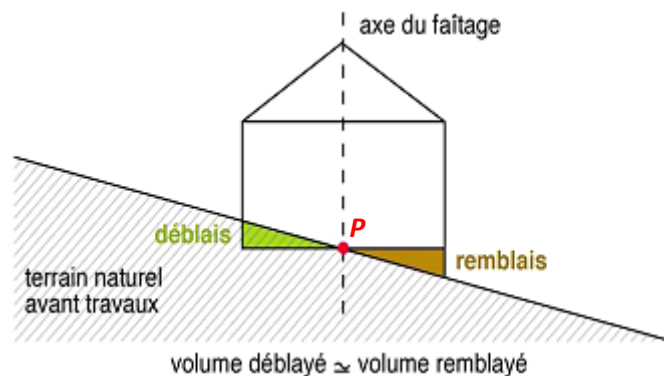
1. L'emprise au sol cumulée des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol desdites constructions d'habitation telles qu'elles existaient à la date d'approbation du PLU approuvé le 5 octobre 2005.

En secteur Nj :

2. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 mètres carrés.

Article N10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être mesurée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence (P) du terrain naturel est celui de son intersection avec l'axe du faîtage selon le schéma suivant :



1. La hauteur maximale des extensions et annexes accolées des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder la hauteur desdites constructions d'habitation.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Article N11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture étrangère à la région sont interdites.

3. Les extensions et annexes accolées des constructions d'habitation existantes doivent être réalisées :
 - soit en harmonie avec le style que ladite construction d'habitation (couleur des enduits, toitures...);
 - soit conformément aux dispositions de l'article UA11 concernant les toitures, façades, ouvertures et divers.
4. Les toitures des extensions et annexes peuvent présenter un aspect bacs aciers.
5. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
7. Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un grillage de couleur verte ou grise éventuellement doublé par une haie vive ;
 - soit d'une haie vive. Les brise-vue synthétiques sont interdits.
8. Les portails d'accès automobile doivent être conçus de manière à permettre le stationnement temporaire d'une voiture en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, durant les phases d'ouverture et de fermeture des dits portails.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article N12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.
5. Les aires de stationnement non bâties ne doivent pas être imperméabilisées.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

En secteur Nj :

1. Les aires de stationnement sont interdites.

Article N13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.
2. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article N14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les travaux de consolidation ou de protection des berges de l'Essonne, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifié l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
2. Les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'auto curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.

3. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Article N16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

Lexique

Les règles édictées dans le présent PLU ne libèrent pas les demandeurs d'autorisation d'urbanisme des autres contraintes et dispositions légales en vigueur.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non et avec ou sans fondations.

Dans le présent PLU on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 10 mètres carrés d'emprise au sol.

L'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique. Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Sur une unité foncière ne comprenant aucune construction à usage d'habitation, un unique abri de jardin est autorisé.

Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage mais pas d'une simple tolérance.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Aires de stationnement

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.

- Cas de la division en plusieurs logements d'une propriété :

La transformation d'une maison d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, *les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols.* Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser.

Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions de L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. La commune peut alors demander la réparation du préjudice subi devant les juridictions judiciaires.

- Cas de changement de destination d'un bâtiment :

Les obligations de l'article 12 du PLU s'appliquent au nouveau permis de construire.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et emprises du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe (ou construction annexe)

Terme couvrant les annexes isolées et les annexes accolées.

Annexe isolée

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, non solidaire de la construction principale à destination d'habitation, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines...

Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale à usage d'habitation.

Annexe accolée

Construction qui n'a pas vocation à usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal d'habitation, sans communication directe avec celui-ci.

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

Baie vitrée

Ouverture d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance

Bandeau

Moulure plate rectangulaire de faible saillie, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier. Le bandeau encadre également les ouvertures.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit *au-dessus du niveau du sol*, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Changement de destination

Il y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, *avec ou sans travaux*.

En application de l'article R. 421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ancien du CU sont soumis à déclaration préalable.

Liste des destinations :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 16 octobre 2007 – article R. 421-12 d du CU).

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.), à l'exception des garde-corps.

Construction à usage d'habitation ou « construction principale »

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain.

Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « abris de jardin ».

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

En Seine-et-Marne l'arrêté préfectoral n° 2003/DDAF/SFEE/117 du 11/06/2003 fixe des seuils de superficie liés aux autorisations de défrichement.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre, ou de le rendre inutilisable.

Sur la commune les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir en application de la délibération 2016-39 du 15 novembre 2016.

Division : définie par l'article L. 442-1 du CU

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption urbain

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Emplacement réservé

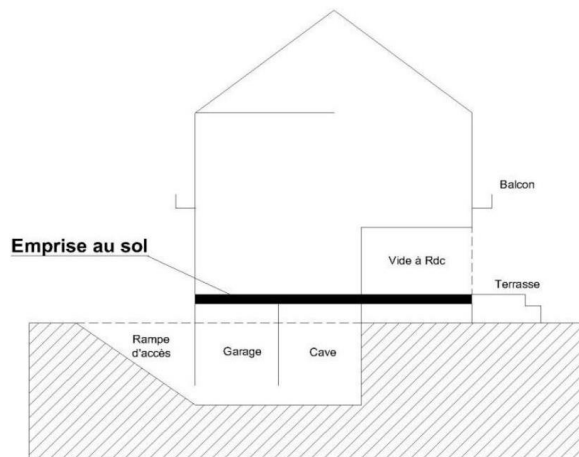
Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Emprise au sol



Encadrement des ouvertures (bandeau)

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Ensoleillement

La privation d'ensoleillement ou de vue peut être considérée par les tribunaux comme un « trouble anormal de voisinage ». Il appartient aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de prendre en considération tous les impacts légaux de leur projet et pas seulement ceux mentionnés dans le PLU.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme.

Espace boisé classé

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces non imperméabilisés (article 13 du règlement) / Surface imperméabilisée

Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés permet de calculer, par opposition, la superficie d'une unité foncière pouvant être rendue imperméable.

Pourquoi un tel pourcentage ?

- Pour rendre obligatoire la conservation sur la parcelle des eaux de pluie.
- Pour favoriser l'alimentation des nappes phréatiques.
- Pour limiter le ruissellement sur la parcelle et en dehors.

Définition de la surface globale imperméabilisée :

- Entre dans ce calcul la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : bâtiments d'habitation, annexes, toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine, ... réalisés en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol.
- Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée :
 - la surface des toitures végétalisées,
 - les zones imperméabilisées si l'infiltration des eaux qu'elles reçoivent est réalisée dans des noues ou dans un puisard situés à leur proximité immédiate.

Le PLU limite dans l'article 13 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable.

Espace public

L'espace public est une propriété publique ou privée ouverte au public et aménagée à cet effet. Il comprend les voies publiques ou privées ouvertes au public et les emprises publiques.

Extension - agrandissement d'une construction

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 50m²

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du PLU.

Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti identifié au PLU en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R. 111-21

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point bas de référence. Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction:

- balustrades et garde-corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

Hauteur au faîtage :

La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux

Nu de la façade

Se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Intérêt collectif

L'article R. 123-9 ancien du Code de l'urbanisme dit : « *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* »

Sont considérées dans le présent PLU comme faisant partie des installations et équipements d'intérêt collectif : les constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou médicale qui sont ouvertes à tous les habitants.

Limites séparatives

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.

Marge de reculement

Elles ne concernent que les limites séparatives.

L'article R. 111-18 du code de l'urbanisme précise : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (en particulier des points en saillie) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à trois mètres.

L'article R. 111-19 ajoute : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé

que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Le PLU définit dans l'article 8, selon les zones et les destinations, des marges de reculement supérieures à celles du Code de l'urbanisme.

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger : bruits, odeurs, poussières...

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine constitue de l'emprise au sol. Elle entre dans le champ d'application du coefficient d'imperméabilisation. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule (en particulier d'un véhicule de secours) pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité aux piétons ou aux deux-roues.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

Réserve d'eau

Récupérateurs d'eau (de pluie ou autre) tels que bidons, futs, ... en matériaux de récupération ou en plastique.

Réseaux

Équipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Servitude

La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

Terrain naturel

Doit être regardé comme sol 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.

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Une terrasse, dont la hauteur est supérieure à 0.20 m par rapport au sol naturel ou si elle est couverte ou lorsqu'elle comporte des fondations constitue de l'emprise au sol. Toute terrasse imperméable entre dans le champ d'application du coefficient d'imperméabilisation.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voie ou voirie publique ou privée

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

Les voies sont publiques ou privées : pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.

La voie de desserte : la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.

Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le PLU comme une voie de desserte.

La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du PLU).

La voie publique : au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.