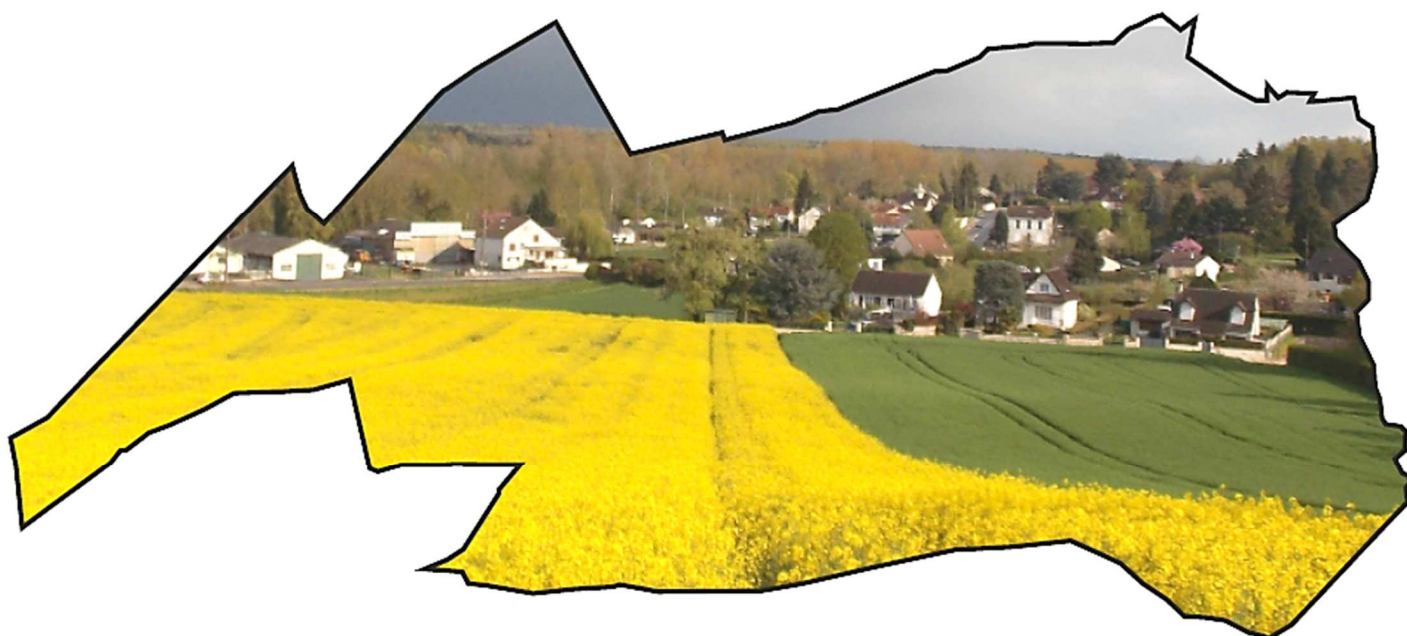


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Prunay-sur-Essonne



Pièce n°5 : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

*Du développement local
au développement durable*

CDHU

11, rue Pargeas 10000 TROYES

Sommaire

Avant-propos	5
Dispositions générales	6
Article 1 : Champs d’application du PLU	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation du sol	6
Article 3 : Division du territoire en zones.....	7
Article 4 : Adaptations mineures.....	9
Dispositions applicables à la zone U	10
Caractère et vocation de la zone :.....	10
Article U1 : Les occupations et utilisations du sol interdites	10
Article U2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	10
Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.....	11
Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement	12
Article U5 : La superficie minimale des terrains constructibles	13
Article U6 : L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article U7 : L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
Article U8 : L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article U9 : L’emprise au sol des constructions	15
Article U10 : La hauteur maximale des constructions.....	15
Article U11 : L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords	16
Article U12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement.....	19
Article U13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	20
Article U14 : Le coefficient d’occupation du sol.....	20
Article U15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	21
Article U16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	21
Dispositions applicables à la zone Ui	22

Caractère et vocation de la zone :.....	22
Article Ui1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.....	22
Article Ui2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	22
Article Ui3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	23
Article Ui4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	23
Article Ui5 : La superficie minimale des terrains constructibles	25
Article Ui6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article Ui7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	25
Article Ui8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	25
Article Ui9 : L'emprise au sol des constructions.....	26
Article Ui10 : La hauteur maximale des constructions.....	26
Article Ui11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	26
Article Ui12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	28
Article Ui13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	29
Article Ui14 : Le coefficient d'occupation du sol.....	29
Article Ui15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	30
Article Ui16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	30
Dispositions applicables à la zone A.....	31
Caractères et vocations des zones :	31
Article A1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.....	31
Article A2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	32
Article A3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	32
Article A4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	33
Article A5 : La superficie minimale des terrains constructibles	34
Article A6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34

Article A7 : L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article A8 : L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article A9 : L’emprise au sol des constructions.....	35
Article A10 : La hauteur maximale des constructions.....	35
Article A11 : L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords	36
Article A12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement.....	37
Article A13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	38
Article A14 : Le coefficient d’occupation du sol	38
Article A15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	39
Article A16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	39
Dispositions applicables à la zone N	40
Caractère et vocation de la zone :	40
Article N1 : Les occupations et utilisations du sol interdites	40
Article N2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	40
Article N3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.....	41
Article N4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement	42
Article N5 : La superficie minimale des terrains constructibles	43
Article N6 : L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article N7 : L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44
Article N8 : L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	44
Article N9 : L’emprise au sol des constructions	44
Article N10 : La hauteur maximale des constructions.....	45
Article N11 : L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords	45
Article N12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement.....	46

Article N13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	47
Article N14 : Le coefficient d'occupation du sol.....	47
Article N15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	47
Article N16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	49
Annexes	50

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 générales

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 Prunay-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*123-10-1 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 à 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. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

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 U, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de la vallée de l'Essonne. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.**
2. **La zone Ui, vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.**

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, vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- 2. La zone Ap, vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.**
- 3. Le secteur Atvb à protéger ou 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.

Une seule zone N est identifiée et protégée en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants. Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de la vallée 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'adaptation 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 à la zone U

Caractère et vocation de la zone :

La zone U, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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

Une partie de cette zone est concernée par le risque de remontée de nappes.

Par ailleurs, l'infrastructure R.E.R. D4 est concernée par l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article U1 : 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 à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les dépôts de toute nature.
5. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
6. Les mâts et pylônes de plus de 8 mètres de hauteur.
7. Les sous-sols et caves souterraines en zone concernées par un risque de remontée de nappes.

Article U2 : 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 la vallée de l'Essonne.

2. Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.
3. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiées au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
4. 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.
5. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont autorisées à condition de ne pas excéder 3 résidences démontables et résidences mobiles par unité foncière.
6. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

Article U3 : 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. 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 règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. 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.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
5. La largeur minimale des accès automobiles est de 3,5 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
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. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, 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. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.

11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
13. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). 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.
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. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
16. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Électricité

17. 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.

Collecte des déchets

18. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale doit être soignée et doit permettre de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

Article U5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies 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 U7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

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

1. Les constructions, excepté les abris de jardin, doivent être implantées soit :
 - sur une limite séparative maximum, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et/ou d'une toiture aveugle ;
 - avec un recul minimum de 2,5 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et/ou d'une toiture aveugle ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres dans les autres cas.
2. Les abris de jardin doivent être implantés soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 1 mètre.

Article U8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions destinées à l'habitation non contiguës doivent être implantées soit :
 - avec un recul minimum de 5 mètres, si les côtés intéressés des constructions sont constitués de façades et/ou de toiture aveugle ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres dans les autres cas.

Article U9 : L'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

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.

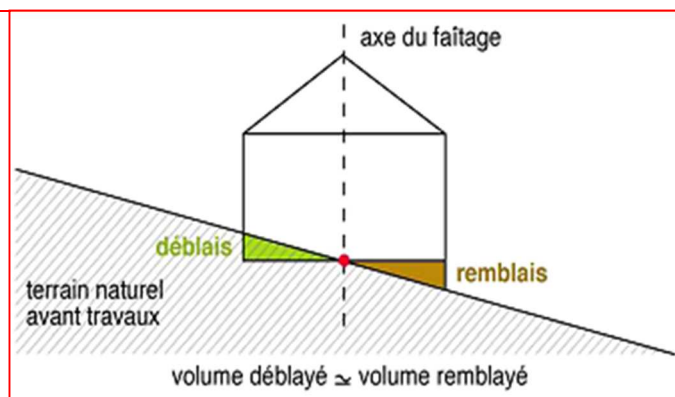
1. L'emprise au sol minimale des constructions principales destinées à l'habitation, hors annexes, est de 70 mètres carrés.
2. L'emprise au sol maximale des constructions, hors annexes, est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article U10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions, hors annexes isolées, est de R+1+C dans la limite de 8 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

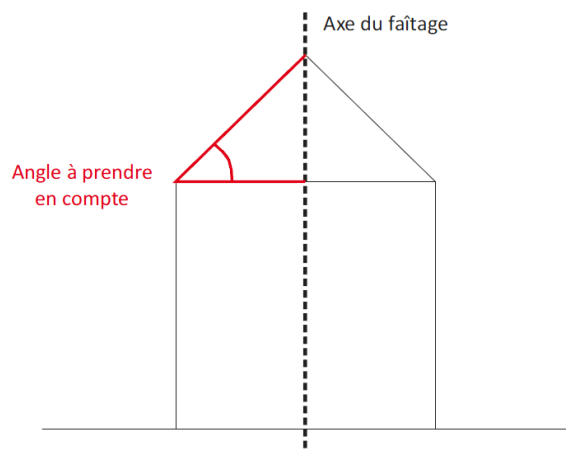
Article U11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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. L'accent sera mis sur l'harmonisation des constructions vis-à-vis des constructions existantes.
2. Les constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les prescriptions du Parc naturel régional du Gâtinais français (nuancier...).

Des adaptations sont possible 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 et couvertures

3. Les couvertures existantes peuvent être maintenues ou reconstruites à l'identiques dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
4. Les toitures des constructions principales, hors extensions et annexes, doivent comporter deux pans minimums avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.
5. Les toitures des extensions peuvent comporter un ou plusieurs pans, avec une pente supérieure ou égale à 25° et couvertes avec le même matériau que la construction principale.
6. Les toitures des annexes supérieures ou égales à 20 mètres carrés d'emprise au sol peuvent comporter un ou plusieurs pans, avec une pente supérieure ou égale à 25° et couverte en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.
7. Les toitures des annexes inférieures à 20 mètres carrés d'emprise au sol peuvent comporter un ou plusieurs pans, avec une pente supérieure ou égale à 25° et couverte par tout type de matériaux de couleur ardoise ou brun rouge.

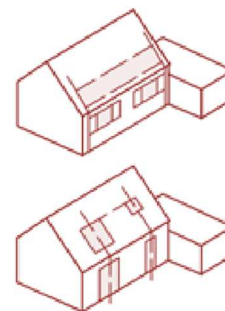


Les points précédents ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières.

8. Les panneaux solaires doivent s'implanter de façon harmonieuse vis-à-vis des constructions existantes.

9. Les panneaux solaires doivent être soit :

- regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
- alignés verticalement et horizontalement par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.



10. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.

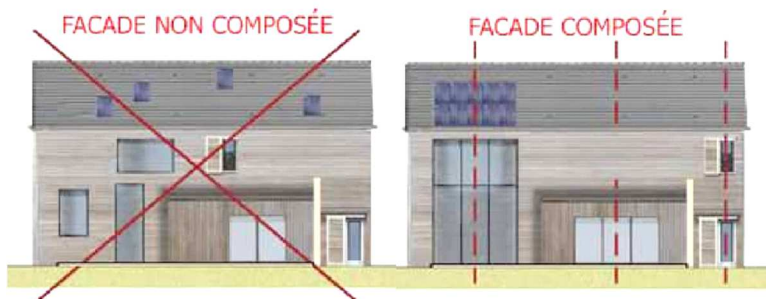
11. Les panneaux solaires doivent être implantés soit :

- sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
- sur des pans entiers de toiture.

12. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades

13. Les façades doivent être composées et présenter un traitement harmonieux :



14. Les façades visibles du domaine public doivent présenter une dominante de surface pleine par rapport aux vides.

15. Les façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non du domaine public, doivent être réalisées en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect, convenables et donner des bonnes garanties de conservation.

16. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique.

17. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

18. Les enduits doivent de préférence présenter une finition grattée fin, talochée ou pierre vue. Les enduits tyroliens tramés au rouleau et rustiques sont interdits.

19. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les couleurs des constructions existantes.

20. Les matériaux modifiant le caractère architectural traditionnel local sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

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

22. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Clôtures

23. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.

24. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.

25. Les clôtures implantées à l'alignement du domaine public doivent être en harmonie avec la construction principale et constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments de clôtures verticaux ou horizontaux d'aspect bois, en PVC ou en aluminium.

26. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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.

Divers

27. Les vérandas ne doivent pas dénaturer le caractère de la construction sur laquelle elles doivent s'appuyer.

28. Les abris de jardin doivent être réalisés avec des matériaux traditionnels (pierres, briques, bois...).

Les éléments remarquables

29. Le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions doivent être conservés.

30. Lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures doivent être soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs doivent être consolidés ou remplacés à l'identique.

31. Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres doivent être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

32. Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets doivent être semblables au modèle local dominant (soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienne à la française).

Article U12 : 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 notamment au sein des opérations d'aménagements.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. 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.

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 couvert, 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 autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article U13 : 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 de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.

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

Article U14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article U15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible :
 - utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - utiliser les énergies renouvelables (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et la géothermie ;
 - être orienter de façon à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
2. 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.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
4. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en 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.

Article U16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5. 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.
6. 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 à la zone Ui

Caractère et vocation de la zone :

La zone Ui vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Par ailleurs, l'infrastructure R.E.R. D4 est concernée par l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article Ui1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les dépôts de ferrailles ou de vieux matériaux, d'épaves et de déchets de toute nature non liés à une activité économique autorisée dans la zone.

Article Ui2 : 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 la vallée de l'Essonne.
2. Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.
3. 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.

4. Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités économiques présentes dans la zone.

Article Ui3 : 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. 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 règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. 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.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ui4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
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. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, 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. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). 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.
13. 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.
14. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
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.

Électricité

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.

Collecte des déchets

17. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale doit être soignée et doit permettre de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

Article Ui5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies 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 Ui7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

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

1. Les constructions peuvent être implantées soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 4 mètres.

Article Ui8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui9 : L'emprise au sol des constructions

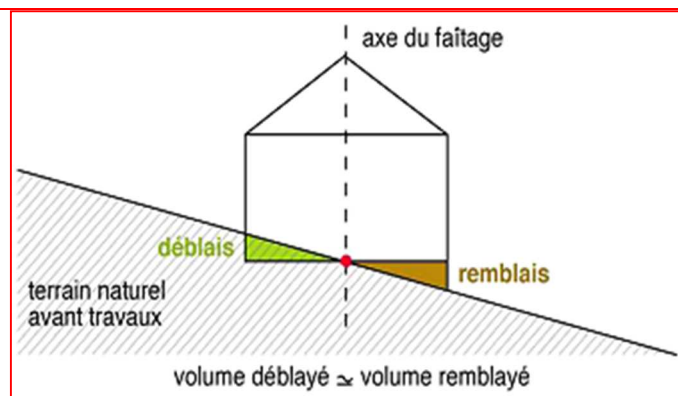
Non réglementé.

Article Ui10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.
2. Les devantures/enseignes commerciales doivent être établies dans la seule hauteur de la façade.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

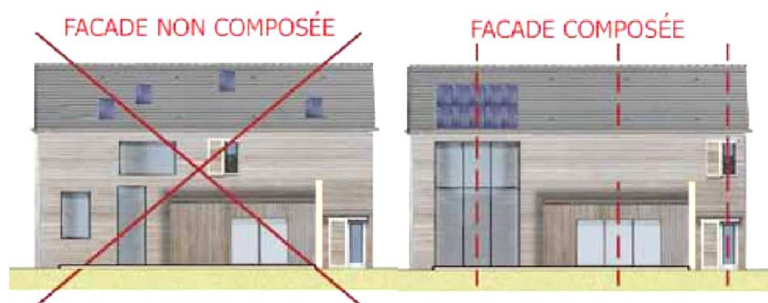
Article Ui11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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. L'accent sera mis sur la perception des constructions dans leur ensemble, dans le paysage bâti et végétal, « de loin ».

Des adaptations sont possible 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.

Façades

1. Les façades doivent être composées et présenter un traitement harmonieux :



2. Les façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non du domaine public, doivent être réalisées en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect, convenables et donner des bonnes garanties de conservation.

Clôtures

3. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et composées de grillage.
4. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.

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.

Devanture commerciale

5. Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...). Dans ces cas, la vitrine ainsi que les bandeaux-enseignes doivent être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.
6. Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur de la façade. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Article U12 : 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. 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.
6. 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

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, 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.
8. 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 autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article Ui13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. L'ensemble des espaces, construits ou non, non imperméabilisés et éco-aménagés doivent occuper une part minimale de 15 % de l'unité foncière. Ces espaces sont équivalents aux espaces de pleine terre.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.

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

Article Ui14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ui15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible :
 - utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - utiliser les énergies renouvelables (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et la géothermie ;
 - être orienter de façon à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
2. 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.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
4. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en 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.

Article Ui16 : 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 à la zone A

Caractères et vocations des zones :

La zone A, vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Ap, vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Le secteur Atvb à protéger ou les constructions et installations de toute nature sont interdites.

Par ailleurs, l'infrastructure R.E.R. D4 est concernée par l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article A1 : Les occupations et utilisations du sol 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.

En secteur Atvb :

3. Les constructions et installations de toute nature sont interdites.

Article A2 : 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 la vallée de l'Essonne.
2. Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.
3. 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.
4. 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 et de l'hébergement hôtelier/touristique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées 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 de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une 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 3,5 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
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. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, 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. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.

11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
13. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). 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.
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. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté 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.
16. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Électricité

17. 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

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies 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 A7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul doit être calculé 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 5 mètres.

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

Non réglementé.

Article A9 : L'emprise au sol des constructions

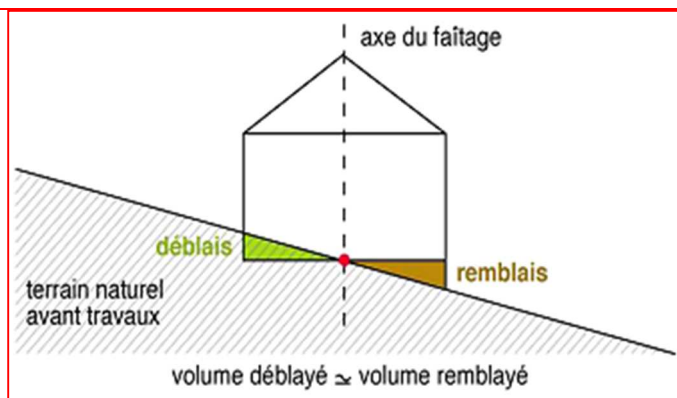
Non réglementé.

Article A10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 15 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

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

Généralités

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. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les prescriptions du Parc naturel régional du Gâtinais français.

Des adaptations sont possible 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 couvertures métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français.
4. Les couleurs 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.
5. 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.
6. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et sur la totalité de la largeur de la toiture.
7. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
8. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades

9. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et clôture).
10. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
11. Les couleurs des enduits et bardages doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
12. Les bardages métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.

13. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement présenteront une finition mate.

Clôtures

14. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.
15. La hauteur maximale des clôtures est de :
 - o 2,20 mètres le long de la RD449, de la rue de la Vallée, de la rue des Courtils, de la rue Georges Bercher et du chemin de Pithiviers ;
 - o 3 mètres dans les autres cas.

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 :
 - o un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - o un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - o 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. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.
6. Les aires de stationnement visiteurs affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour 2 logements.

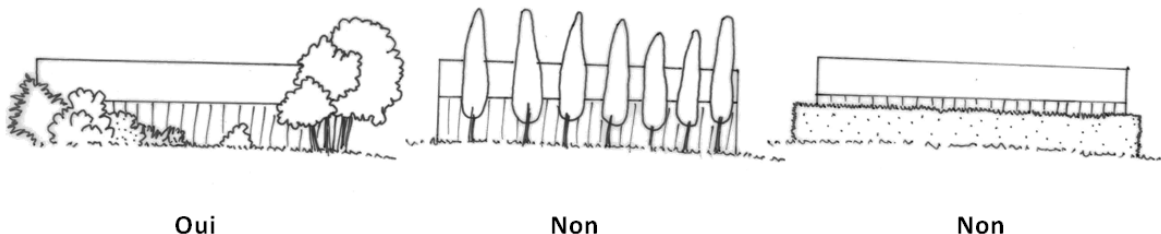
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
- pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes 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 couvert, 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 cadencés 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.

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 spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.
2. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :



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 constructions doivent, dans la mesure du possible :
 - utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - utiliser les énergies renouvelables (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et la géothermie ;
 - être orienter de façon à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
2. 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.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
4. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en 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.

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 d'habitation 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 à la zone N

Caractère et vocation de la zone :

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 destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

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

Par ailleurs, l'infrastructure R.E.R. D4 est concernée par l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article N1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. 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.
2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
 - Sont en plus interdites, 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 la vallée de l'Essonne.
2. Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

3. 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.
4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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. 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 règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. 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.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
5. La largeur minimale des accès automobiles est de 3,5 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
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. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, 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. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

13. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). 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.
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. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
16. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Électricité

17. 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

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies 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

Méthode de calcul :

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

1. Les constructions, excepté les abris de jardin, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.
2. Les abris de jardin doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

1. Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Article N9 : L'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

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.

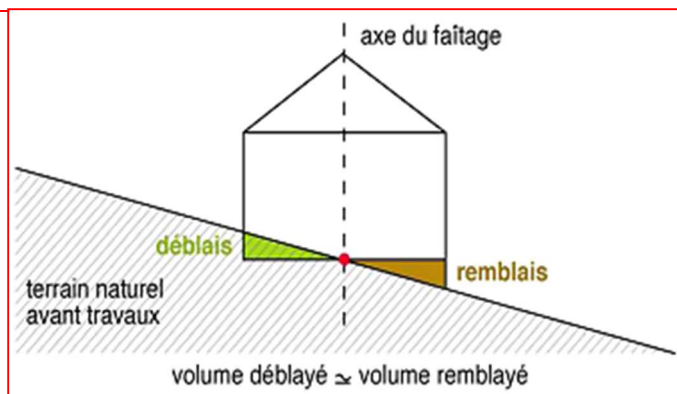
1. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 30 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 20 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à celle des dits bâtiments d'habitation existants.
2. La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres.

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

Généralités :

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.

Des adaptations sont possible 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'habitations :

1. Les constructions et extensions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.
2. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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. 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. Les aires de stationnement non bâti 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 ;
 - 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 couvert, 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.

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 spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.

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 constructions doivent, dans la mesure du possible :
 - utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - utiliser les énergies renouvelables (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et la géothermie ;
 - être orienter de façon à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2. 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.
3. Les travaux de consolidation ou de protection des berges, 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 justifiés 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 régional.
4. 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.

5. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en 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.
6. 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 transport ;

- 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.

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

Non réglementé.

Annexes