

# Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



## 6. Règlement

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 10 janvier 2023



# SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH1 .....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH2.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI .....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP1.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP2.....	119
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP3.....	133
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR.....	147
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV .....	161
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH .....	167
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	179
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	187
GLOSSAIRE et DEFINITIONS.....	201
ÉLÉMENTS BATIS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	209
ARBRES REMARQUABLES REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	213



# INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de MARCOUSSIS. Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

## **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U, AU) et en zones naturelles (N) et agricoles (A) repérées au document graphique.

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

## **CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**

- 1/ Destinations et sous destinations interdites
- 2/ Destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

## **CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

- 1/ Volumétrie et l'implantation des constructions
- 2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- 4/ Stationnement

## **CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- 1/ Desserte par les voies publiques ou privées
- 2/ Desserte par les réseaux
- 3/ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales



# DISPOSITIONS GENERALES

## Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

## Adaptations mineures

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

## Aires de stationnement

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

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

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

### **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U.

### **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

### **Constructibilité des emplacements réservés**

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés et emplacements réservés indicatifs sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

### **Espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

### **Lisières des massifs boisés**

Dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés sur le plan de zonage, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits :

- toute construction principale nouvelle,
- toute extension de construction principale existante,
- toute construction annexe,

- toute extension d'annexes existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination agricole et exploitations forestières.

### Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Les antennes de radiotéléphonie mobile sont autorisées dans les mêmes conditions, Elles devront par ailleurs s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement en veillant à respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile.

### Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

### Risques d'inondation

- **Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones vert à rouge) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- **Zones soumises au risque d'inondation par de remontée de nappes**

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers...

### Zones humides

- **Zones humides avérées**

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Orge-Yvette, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les préconisations suivantes s'appliquent :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les affouillements, exhaussements
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés les travaux liés à la restauration écologique ou hydraulique des milieux ou à la création de circulations douces.

### • Zones humides potentielles

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

## Politique de l'eau

Rappel de l'article 640 du Code civil : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Directive européenne 2000/60/CE : adoptée en octobre 2000, la directive-cadre européenne sur l'eau fournit un cadre communautaire global pour la gestion et la protection des eaux. Elle impose aux Etats d'atteindre le bon état écologique des eaux d'ici à 2015 et introduit pour ce faire des principes, des méthodes et des outils novateurs (gestion décentralisée des eaux en termes de bassins et de districts hydrographiques, analyse économique de l'utilisation des eaux, encouragement au recours à la tarification de l'eau, consultation du grand public).

Cette directive, qui se fixe pour objectif d'englober tous les aspects ayant trait à la gestion et à la protection des eaux (volets techniques, économiques, environnementaux, sociaux, politiques), peut se concevoir comme une réponse aux nombreuses mutations survenues ces dernières années dans le domaine de l'eau : multiplication et internationalisation des acteurs impliqués dans la gestion et la fourniture de la ressource, complexité croissante des modèles économiques afférents, montée des préoccupations citoyennes et environnementales (Cf, Annexes sanitaires du présent PLU).

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

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

### **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

### **Servitude de cour commune**

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

### **Bruit et classement sonore des infrastructures terrestres de transports**

Les infrastructures terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour l'A 10, la RN 118 et la RN 104 classées en catégorie 1, et la RD 446 classée en catégorie 3 et 4 selon les tronçons;
- n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD3 et la RD35 en catégorie 3 et 4 selon les tronçons
- n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le TGV Atlantique classé en totalité en catégorie 1 (hors tunnel)

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

### **Prévention contre les risques des sols pollués ou potentiellement pollués.**

La réalisation d'aménagements au droit de sites ou secteurs pollués ou potentiellement pollués doit être conditionnée à la vérification de l'absence de risque pour la santé humaine et l'environnement. L'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UA**

La zone **UA** correspond au centre ancien, elle se développe autour de la place de la République vers le boulevard Nélaton à l'Ouest et la rue Alfred Dubois à l'Est.

Le centre bourg se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

Plan de delimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

En application des dispositions de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du volume constructible dans la limite de 30% supplémentaires. L'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation fixe les conditions pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

Lorsqu'une construction existe à l'alignement, la construction nouvelle peut s'implanter en retrait avec un minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

##### Règles particulières

La règle générale ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date du 7 juillet 2018.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 13 mètres, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

## Règles particulières

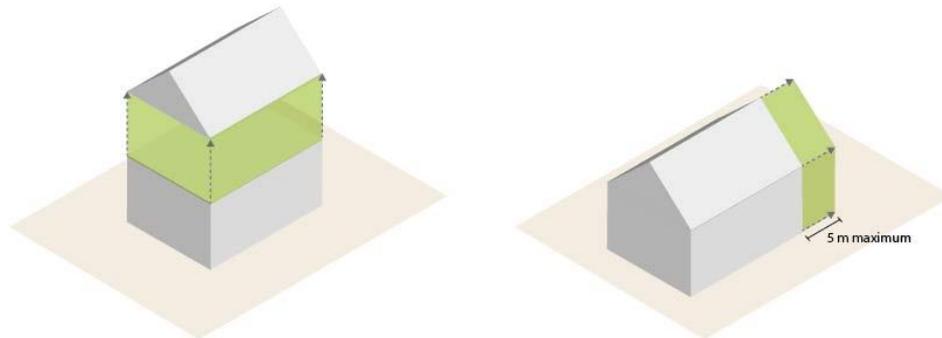
### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

La règle générale ne concerne pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date du 7 juillet 2018.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

## 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,5 mètres**.

### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **4/ L'emprise au sol des constructions**

Terrain existant à la date du 7 juillet 2018 :

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100 %,
- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 80 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150, l'emprise est de 30%,
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 150 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 15%.

Terrain issu d'une division après la date du 7 juillet 2018 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 30%.

#### **5/ La hauteur maximale des constructions**

##### **Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

##### **Règles générales**

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **11 mètres** au faitage.

##### **Règles particulières**

Lorsque la largeur de façade de la construction en vis-à-vis de l'espace public est inférieure ou égale à 6 mètres, la différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder **la moitié de la largeur de façade**.

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions fixées aux règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

---

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

##### ▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### ▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

##### ▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce de détail ou artisanat est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres,

etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### **Les éléments techniques**

#### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### **▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **▪ Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### **▪ Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### **Les clôtures et les portails**

#### **▪ Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

### Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

#### ▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### **Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

###### **Les espaces libres**

- **50 %** au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

###### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

---

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions d'activités et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à

destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher , le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de

branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UE**

Cette zone correspond à des résidences d'habitat collectif à l'Etang Neuf et à la Croix de Bellejame.

Ces ensembles sont aujourd'hui urbanisés, ils ne devraient pas évoluer dans les prochaines années à l'exception de travaux de rénovation, de ravalement ou d'extensions ponctuelles. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

##### Règles particulières

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date du 7 juillet 2018.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

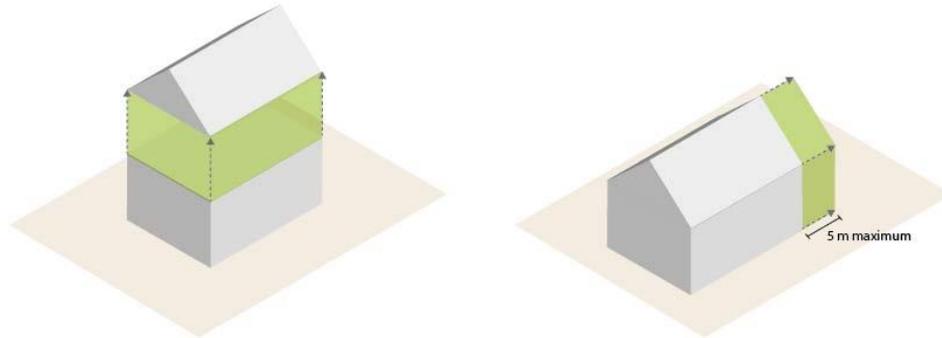
##### Règles particulières

###### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de 8 mètres. Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 2,5 mètres.

#### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout, faîtage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres à l'égout** du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **15 mètres au faîtage**.

### Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions fixées aux règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### Composition générale et volumétrie des constructions

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

### Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### ▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

###### **Les espaces libres**

- **40 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

---

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **R Règle :**

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UG**

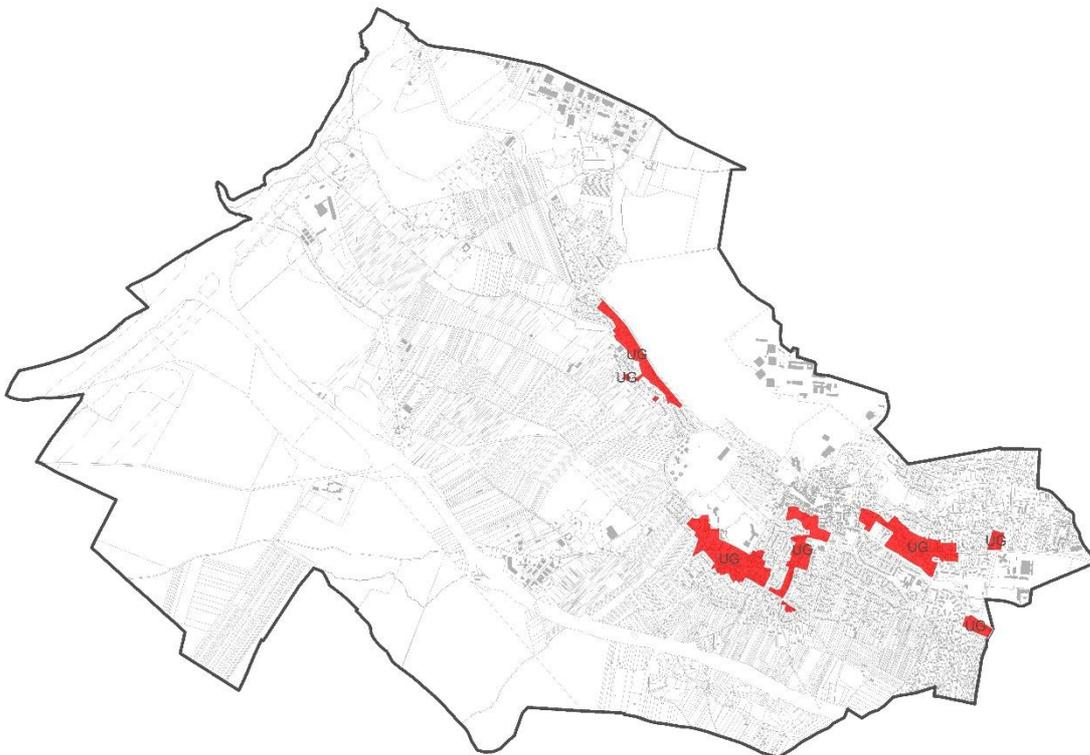
Cette zone regroupe l'extension du centre bourg notamment le long de la rue Alfred Dubois et les cœurs anciens des hameaux (Hameau du Mesnil, du Gué, Chouanville...).

La zone se caractérise par un bâti le plus souvent implanté à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles.

Elle accueille dans l'extension du centre-bourg des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

La délimitation de la zone est justifiée pour prendre en compte l'objectif de préservation et de mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes (les cours communes en particulier) et la valorisation du bâti ancien.

### Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1, ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 100%.

En application des dispositions de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du volume constructible dans la limite de 30% supplémentaires. Le décret 2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## **CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 / L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

##### **Règle générale**

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au maximum de **6 mètres** par rapport à l'alignement.

##### **Règles particulières**

La règle générale ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date du 7 juillet 2018.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale

Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement : les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

### Règles particulières

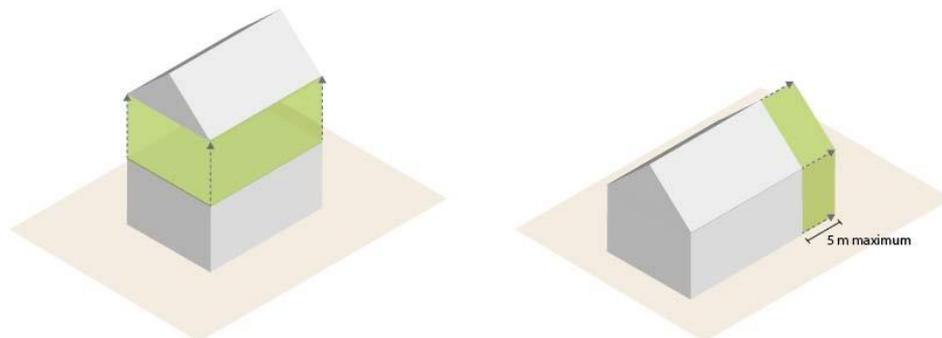
#### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les dispositions générales ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date du 7 juillet 2018.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

#### **Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,5 mètres**.

#### **Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **4/ L'emprise au sol des constructions**

Terrain existant à la date du 7 juillet 2018 :

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 150 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100 %,
- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 150 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300, l'emprise est de 50%,
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 300 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 15%.

Terrain issu d'une division après la date du 7 juillet 2018 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **25%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol maximale est fixée à **70%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 30%.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **5/ La hauteur maximale des constructions**

### **Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout, faîtage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### **Règles générales**

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et **11 mètres** au faîtage.

La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.

### **Règles particulières**

Lorsque la largeur de façade de la construction en vis-à-vis de l'espace public est inférieure ou égale à 6 mètres, la différence de hauteur entre l'égout et le faîtage ne peut excéder **la moitié de la largeur de façade**.

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

---

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### **Composition générale et volumétrie des constructions**

#### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

#### **▪ Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce de détail ou artisanat est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### **Les éléments techniques**

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### **Les clôtures et les portails**

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

###### **Les espaces libres**

- **50 %** au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### **Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

###### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

##### **Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en oeuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

---

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

- 1 place de stationnement pour 7 chambres

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions d'activités et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de **30m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Les accès

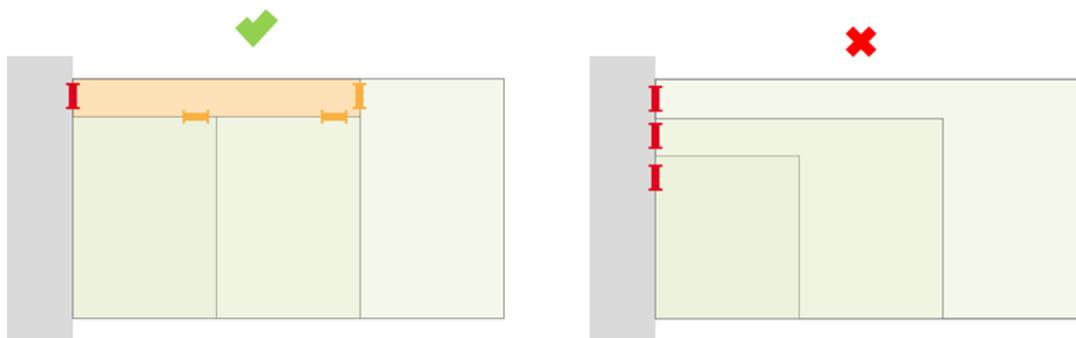
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

En cas de division d'un terrain existant après la date du 7 juillet 2018 en plus de 2 terrains, il ne pourra être réalisé un seul portail ou accès sur la voie ou l'espace public.



#### Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

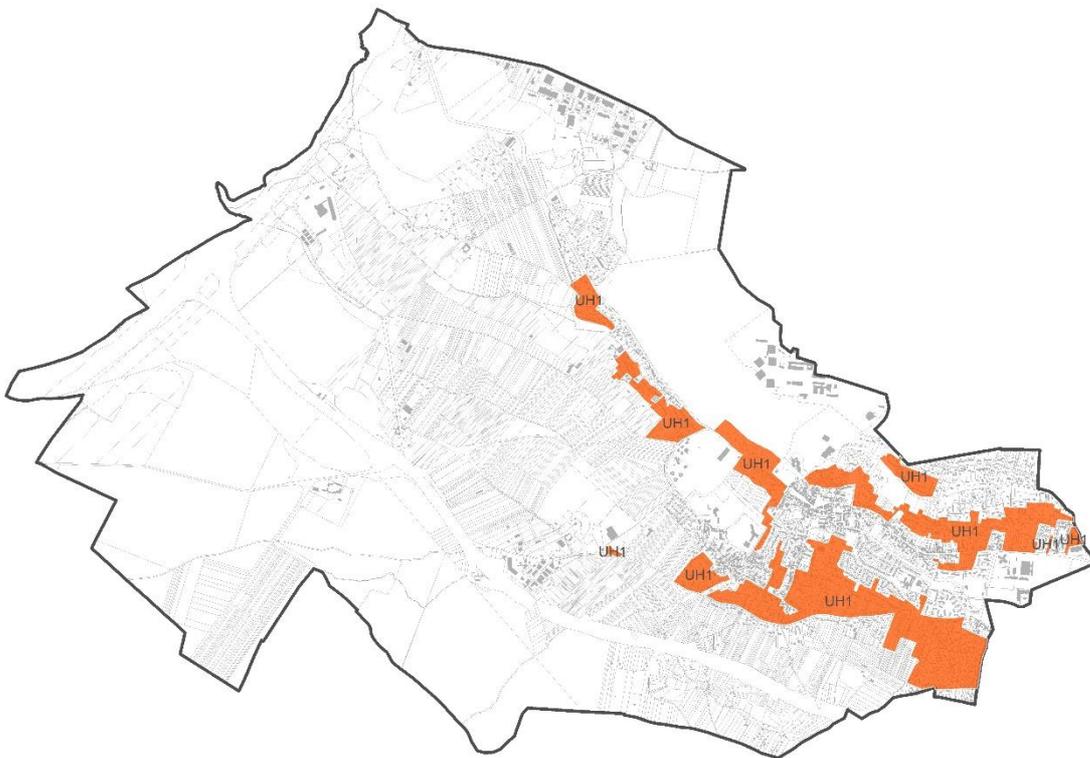
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UH1**

Cette zone délimite les quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire. Ces quartiers se sont constitués au fil des années, ils se composent de constructions réalisées à des époques différentes, l'architecture des bâtiments est diversifiée.

Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions existantes (aménagement des combles, extensions, création d'annexes) et la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

En application des dispositions de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de

production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du volume constructible dans la limite de 30% supplémentaires. Le décret 2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## **CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

##### **Règle générale**

En vis-à-vis des voies, emprises publiques : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

Cette distance minimale est portée à **20 mètres** pour les terrains situés en rive sud de la route de Briis.

##### **Règles particulières**

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### **2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Règle générale**

Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement : les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Pour les terrains issus de division, en cas de division après la date d'approbation de la modification n° 1 (le 27 janvier 2015), les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la

façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, lorsqu'un terrain existant à la date d'approbation de la modification n° 1 (le 27 janvier 2015), dispose d'une profondeur comptée à partir de l'alignement de moins de 25 mètres, la distance minimale entre la construction principale et le fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

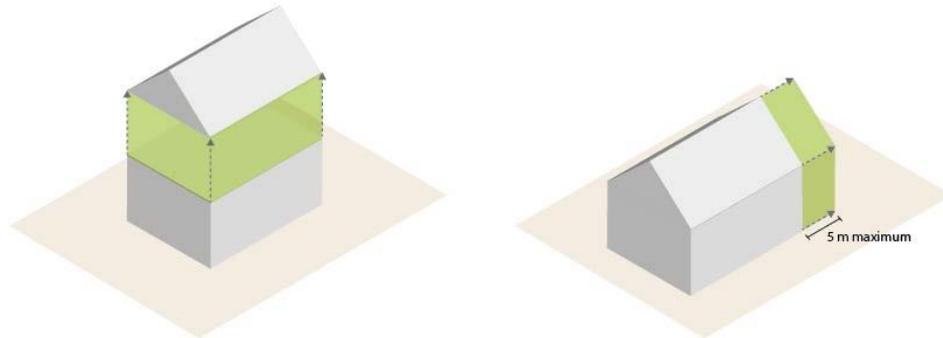
### Règles particulières

#### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 3,5 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **16 mètres**.

#### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol maximale pour la construction principale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 30%.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 5/ La hauteur maximale des constructions

#### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit ou **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses, et **10 mètres** au faîtage

La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.

### Règles particulières

Lorsque la largeur de façade de la construction en vis-à-vis de l'espace public est inférieure ou égale à 6 mètres, la différence de hauteur entre l'égout et le faîtage ne peut excéder **la moitié de la largeur de façade**.

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### **Composition générale et volumétrie des constructions**

#### ▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

▪ **Les façades**

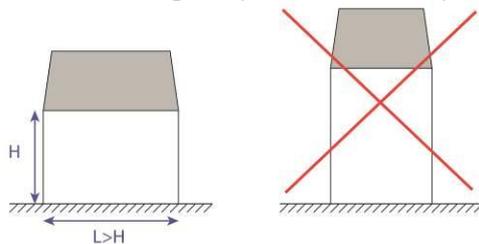
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



**Les éléments techniques**

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les clôtures et les portails**

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### ▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

##### **Les espaces libres**

- **40 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

##### **Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

##### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## 4/ STATIONNEMENT

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Les accès

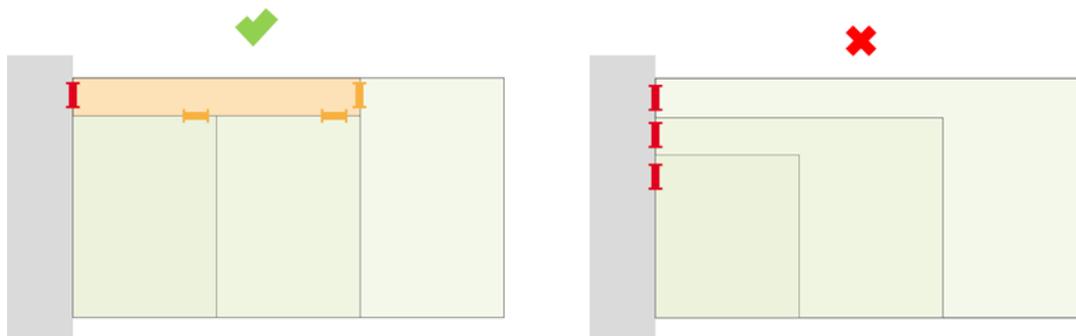
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

En cas de division d'un terrain existant après la date du 7 juillet 2018 en plus de 2 terrains, il ne pourra être réalisé qu'un seul portail ou accès sur la voie ou l'espace public.



#### Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

---

### 3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

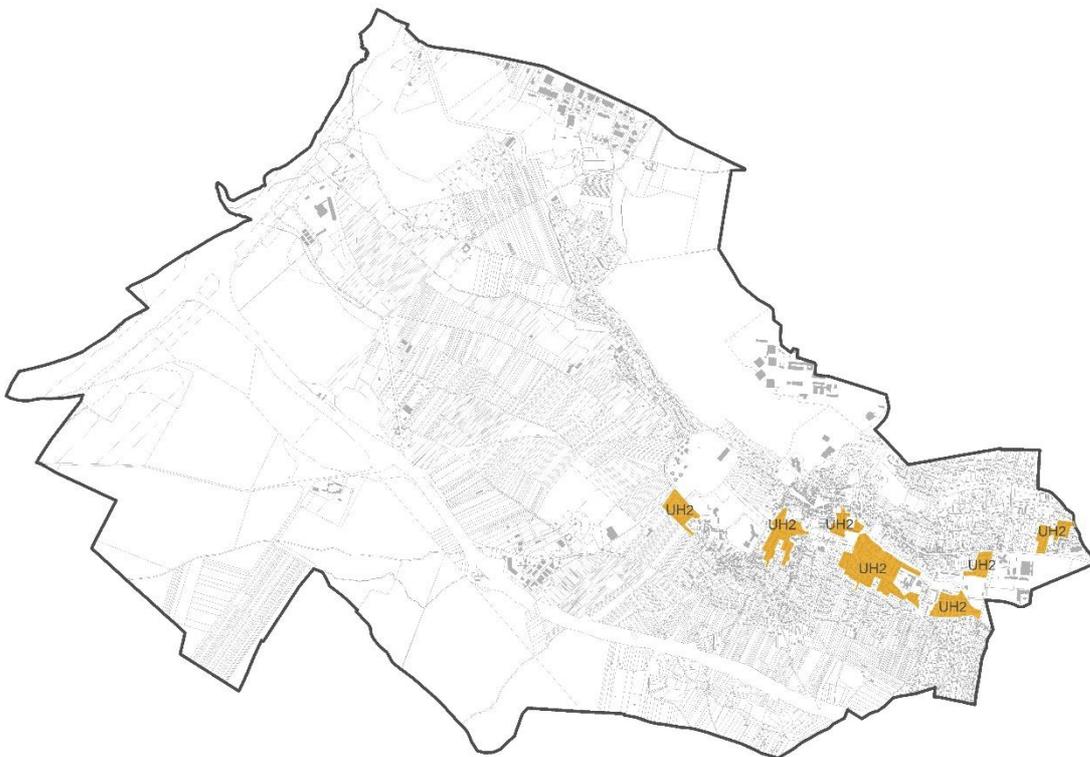
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH2

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées.  
Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions nouvelles non interdites à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30m<sup>2</sup>** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date du 7 juillet 2018. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m<sup>2</sup> est comptée par lot de copropriété existant à la date du 7 juillet 2018.

En complément des dispositions ci-dessus sont autorisées les constructions à destination de logement sur les terrains non bâtis existants à la date du 7 juillet 2018.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date du 7 juillet 2018 en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

Pour les terrains non bâtis à la date du 7 juillet 2018, la construction s'implante en retrait d'au moins 5 mètres.

##### Règles particulières

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Au sein du sous-secteur UH2\*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

Pour les terrains non bâtis à la date du 25 septembre 2013, la construction peut s'implanter sur une des limites séparatives menant à la voie, ou en retrait de minimum 2,5 mètres.

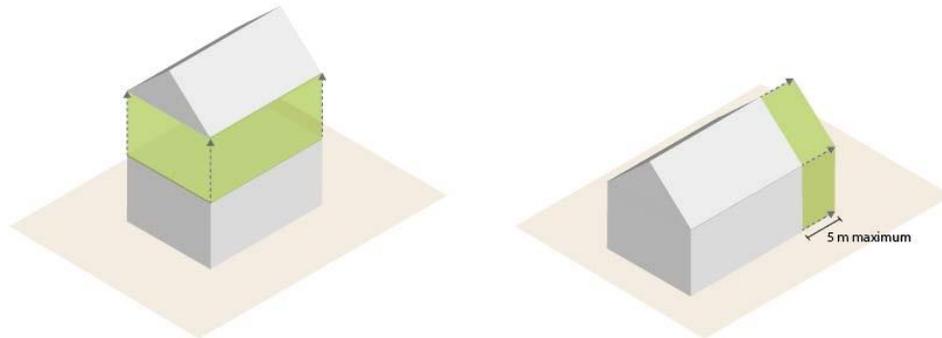
## Règles particulières

### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 3,5 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

Au sein du sous-secteur UH2\*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.

## 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### Règles générales

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à **8 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si les façades ou parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à **4 mètres** en tout point de la façade en vis à vis.

### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au sein du sous-secteur UH2\*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date du 7 juillet 2018 augmentée de **30m<sup>2</sup>** au maximum.

Pour les terrains non bâtis existants à la date du 7 juillet 2018, l'emprise au sol ne dépassera pas **40%** de la surface du terrain.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété à la date du 7 juillet 2018 augmentée de **30m<sup>2</sup>** au maximum.

Au sein du sous-secteur UH2\*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.

### 5/ La hauteur maximale des constructions

#### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout, faîtage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

#### Règles

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faîtage) à la date du 7 juillet 2018.

Pour les terrains non bâtis à la date du 7 juillet 2018, la hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit ou **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses, et **10 mètres** au faîtage

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions et des annexes ne peut excéder **4 mètres**.

#### Règle particulière

Lorsque la largeur de façade de la construction en vis-à-vis de l'espace public est inférieure ou égale à 6 mètres, la différence de hauteur entre l'égout et le faîtage ne peut excéder **la moitié de la largeur de façade**.

---

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

##### ▪ **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### ▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

#### **Les éléments techniques**

##### ▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

##### ▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

##### ▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## Les clôtures et les portails

### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### Dispositions générales

###### Les espaces libres

- **40 %** au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

###### Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

###### Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Au sein du sous-secteur UH2\*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.

---

### 4/ STATIONNEMENT

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

##### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la

construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique:

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec

un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade,

canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UI**

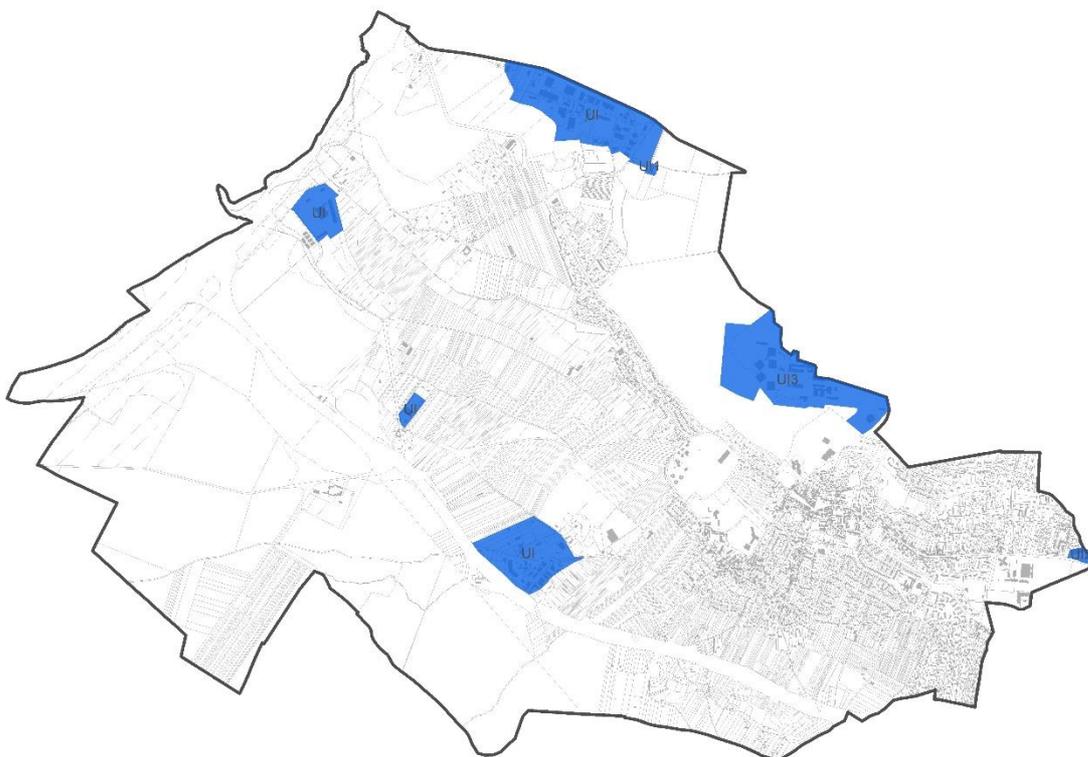
Cette zone regroupe les zones d'activités de la commune. Elle comprend les 4 pôles d'activités de la commune : les zones d'activités de la Fontaine de Jouvence et du Fond des Près, le site DATA IV et la zone d'activités du Buisson Gayet. La zone intègre également le secteur commercial réalisé en entrée de ville Est.

Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien et de développement de ses activités.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs spécifiques :

- UI1 : le château de Bel Ebat
- UI2 : le supermarché rue de Montlhéry
- UI3 : le site de DATA IV

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions à destination de logement sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Une partie de la zone est concernée par la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (TRAPIL). Les servitudes afférentes figurent en annexe du PLU.

L'extension des constructions à destination d'habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher à destination d'habitation existante à la date du 7 juillet 2018.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées au moins à **5 mètres** de l'alignement des voies.

##### Règles particulières

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 20 mètres par rapport à l'emprise de la RD 35, comme indiqué sur le document graphique.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale en vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à **5 mètres**.

##### Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

##### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **3 mètres**.

##### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

A l'intérieur de la zone UI et des secteurs UI2 et UI3 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur du secteur UI1 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

## **5/ La hauteur maximale des constructions**

### **Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### **Règles générales**

A l'intérieur de la zone UI, UI1, UI2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

A l'intérieur de la zone UI3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur des constructions à destination de data center pourra être portée à **20 mètres** au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Règles particulières**

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

## Composition générale et volumétrie des constructions

### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

### ▪ Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

## Les éléments techniques

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics et aux constructions classées secret défense lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Il est recommandé qu'elles soient conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

**Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

---

**3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS  
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**Les espaces libres**

**20 %** au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Ces espaces doivent être localisés préférentiellement sur les abords du terrain (limite séparative et limites avec les autres zonages) afin de participer à la qualité paysagère de la zone d'activités.

**Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnements extérieures de type evergreen ne sont pas comptabilisées dans la superficie des espaces de pleine terre.

### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **4/ STATIONNEMENT**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- 1 place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher au sein de la zone UI3 pour les bâtiments à destination de Data center.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- 1 place par tranche de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher au sein de la zone UI3.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

#### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

#### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - Une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants à l'exception des terrains identifiés en secteur d'assainissement autonome sur le zonage d'assainissement figurant dans les annexes (7.2.4). Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

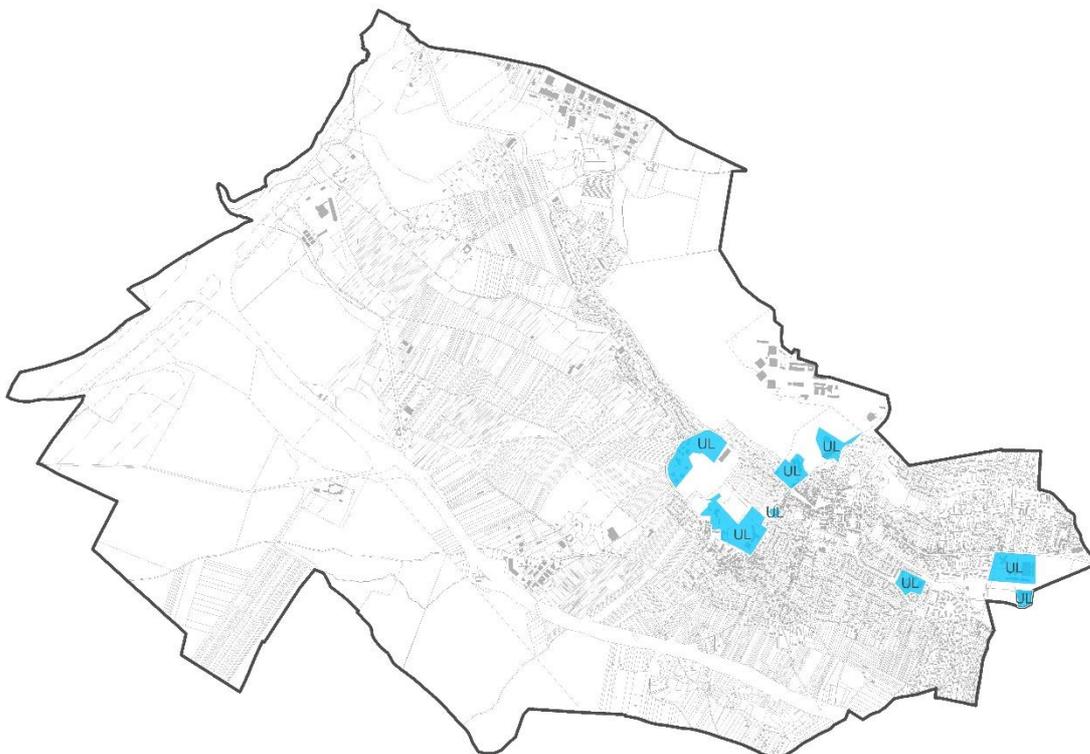


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UL**

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend notamment le parc des Célestins, le collège Pierre Mendés France, le parc François Mitterrand, la fondation d'Auteuil, le CNR...

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

### Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, d'industrie, d'entrepôt, de bureau,
- Les constructions à destination de logement à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### **1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### **Règle générale**

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

##### **Règles particulières**

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

## 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.  
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à **5 mètres**.

### Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Les constructions de toute nature doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

## 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout, faîtage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

### Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

---

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

#### **Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

---

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère les arbres remarquables qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

---

## **4/ STATIONNEMENT**

---

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places par logement
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera

une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UP1**

Cette zone correspond à un site de projet qui se développe en partie Sud de la rue Alfred Dubois jusqu'à la Sallemouille. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les enjeux d'aménagement attendus. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

Les rez-de-chaussés devront être préférentiellement à destination de commerce de détail ou d'artisanat, ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 30 %.

En application des dispositions de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du

volume constructible dans la limite de 30% supplémentaires. Le décret 2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## **CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

##### **Règle générale**

En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

##### **Règles particulières**

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

#### **2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Règle générale**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

##### **Règles particulières**

###### **Les constructions annexes**

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles au paragraphe 1.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Les constructions et aménagements de toutes natures doivent être implantés en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **10 mètres**.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,5 mètres**.

#### **Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 30%.

### 5/ La hauteur maximale des constructions

#### **Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) au 10-2 à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence visés(s) au 10-2 est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

#### **Règles**

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **11 mètres** au faîtage

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

##### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

##### **▪ Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce de détail ou artisanat est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

###### **Les espaces libres**

- **20 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### **Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## 4/ STATIONNEMENT

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions d'activités et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de **30m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - Une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera

une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

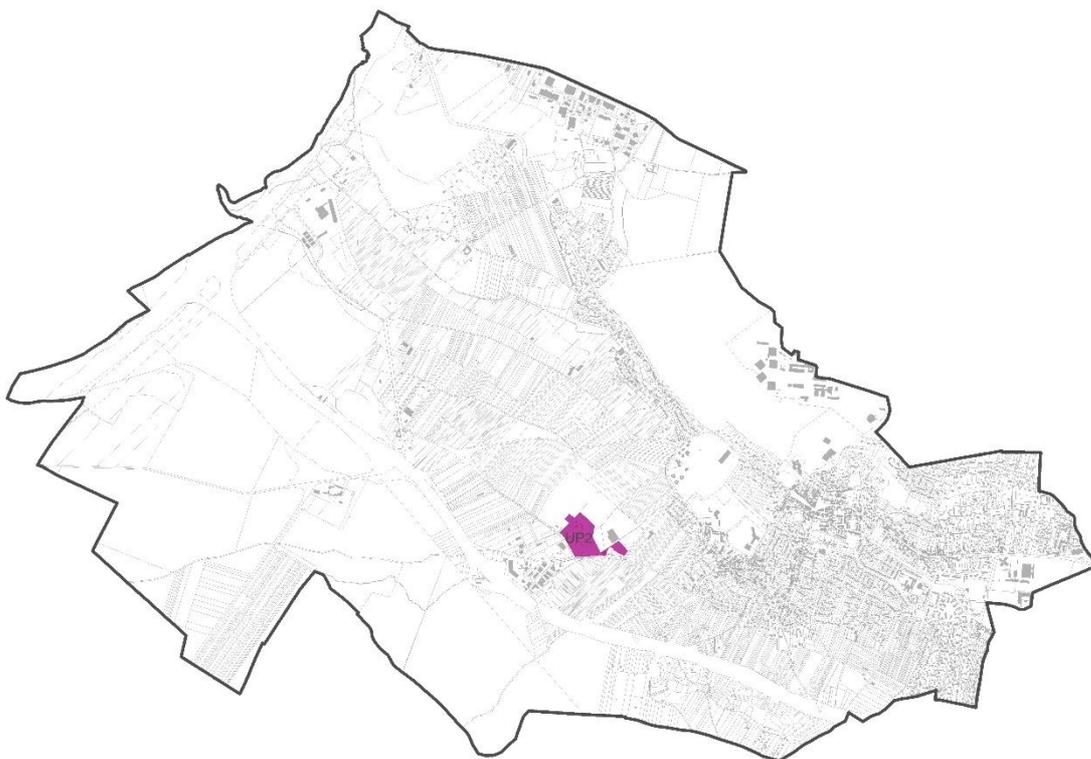
L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UP2**

Cette zone correspond au site de projet du Chêne Rond. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les enjeux d'évolution attendus. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

A l'intérieur du secteur **A** délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 75%.

A l'intérieur du secteur **B** délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 50%.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

##### Règles particulières

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

##### Règles particulières

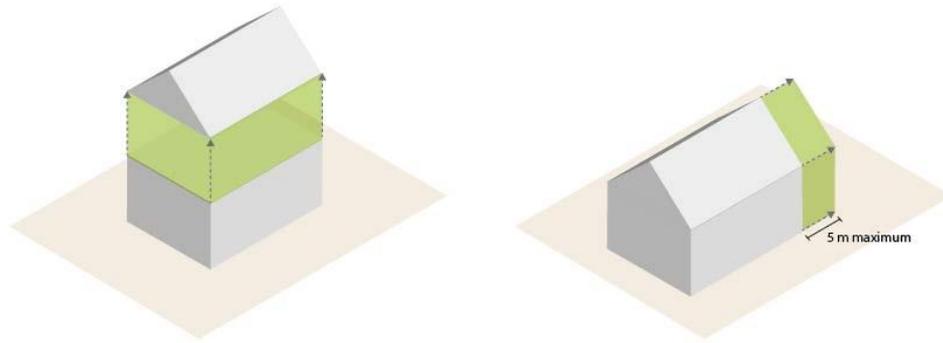
###### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte

les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 3,5 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,5 mètres**.

#### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### 5/ La hauteur maximale des constructions

#### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

Au sein du secteur B identifié sur le plan de zonage la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

### Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

##### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.  
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

### **11-2 Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### **Les clôtures et les portails**

#### ▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

###### **Les espaces libres**

- **25 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### **Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

###### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## 4/ STATIONNEMENT

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants à l'exception des terrains identifiés en secteur d'assainissement autonome sur le zonage d'assainissement figurant dans les annexes (7.2.4). Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de

branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux mouillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de

performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UP3**

Cette zone correspond au site de projet de la Ronce. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec les orientations d'aménagement fixées dans l'OAP.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1, ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 100 %.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

En vis-à-vis de la route de Bel Air (RD3), les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **10 mètres**.

##### Règles particulières

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

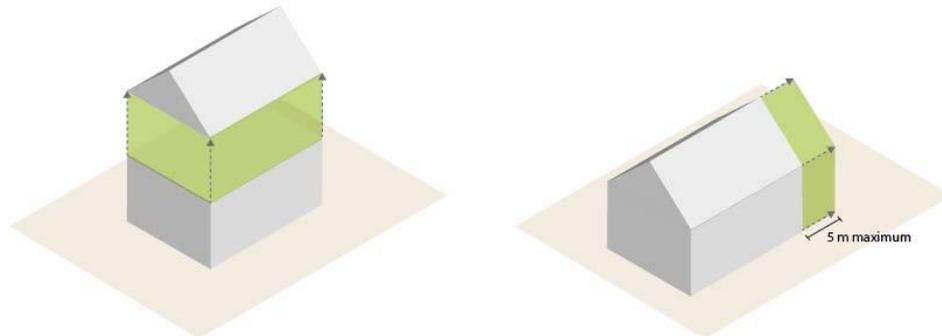
##### Règles particulières

###### les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 3,5 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

### **3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

#### **Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de **8 mètres**. Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,5 mètres**.

#### **Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **4/ L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale est fixée à **35%** de la superficie totale du terrain.

### **5/ La hauteur maximale des constructions**

#### **Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout, faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### **Règles générales**

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **18 mètres** au point le plus haut.

### **Règles particulières**

Lorsqu'une construction existante à la date du 25 septembre 2013 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### **Composition générale et volumétrie des constructions**

#### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

## Les éléments techniques

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## Les clôtures et les portails

### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### Dispositions générales

###### Les espaces libres

- **40 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

###### Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

---

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade,

canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

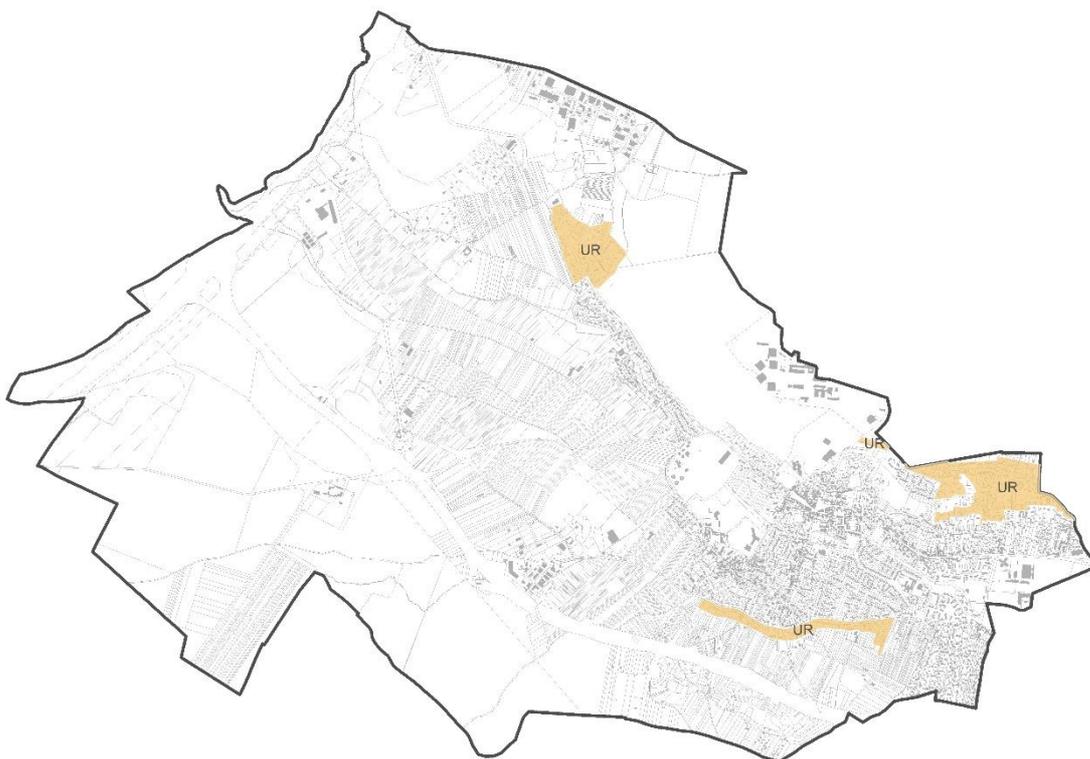


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR**

Cette zone délimite des quartiers d'habitat pavillonnaire traditionnels situés en limite avec les espaces naturels boisés ou agricoles. Ces quartiers se sont constitués au fil des années, ils se composent de constructions réalisées à des époques différentes, l'architecture des bâtiments est diversifiée.

Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions existantes (aménagement des combles, extensions, création d'annexes) et la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles. Des dispositions particulières sont instaurées pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou boisés.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées au paragraphe 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au paragraphe 1, ci-dessus.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires. Le décret 2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **10 mètres**.

Cette distance minimale est portée à **20 mètres** en vis-à-vis de la route de Briis.

##### Règles particulières

Dans le cas d'un terrain existant à la date du 7 juillet 2018 situé à l'angle de deux voies, la règle générale s'applique sur l'une des deux voies. Si l'une des deux voies est la route de Briis, la règle générale s'applique obligatoirement sur cette dernière. La construction s'implante en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'autre voie.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, lorsqu'un terrain existant à la date d'approbation de la modification n° 1 (le 27 janvier 2015) dispose d'une profondeur comptée à partir de l'alignement de moins de 25

mètres, la distance minimale entre la construction principale et le fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

### **Règles particulières**

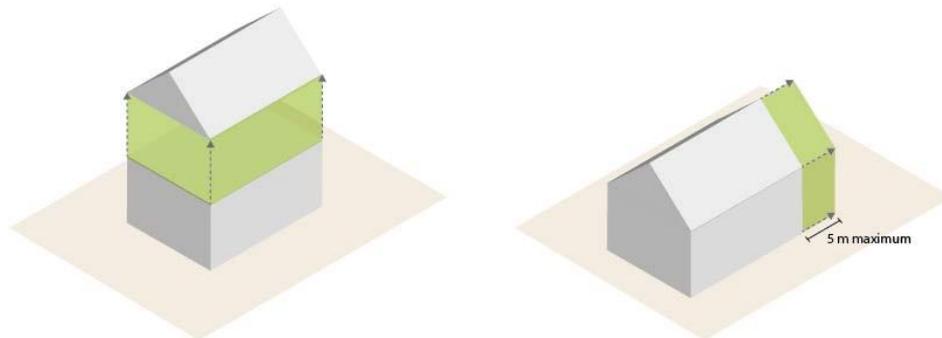
#### **Les constructions annexes**

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date du 7 juillet 2018.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe I.

Lorsque qu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.



Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

#### **Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au moins égale à **16 mètres**.

## Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics .

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **20%** de la superficie totale du terrain.

De plus, à l'intérieur des espaces identifiés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol maximale est limitée à 120 m<sup>2</sup> au maximum.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L151-28 3° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

### Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit ou **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses, et **10 mètres** au faitage

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.

### **Règles particulières**

Lorsque la largeur de façade de la construction en vis-à-vis de l'espace public est inférieure ou égale à 6 mètres, la différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder **la moitié de la largeur de façade**.

Lorsqu'une construction existante à la date du 7 juillet 2018 ne respecte pas les dispositions des règles générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date du 7 juillet 2018.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

##### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

## Les éléments techniques

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## Les clôtures et les portails

### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

**Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Il identifie deux catégories : les espaces totalement inconstructibles et ceux constructibles sous conditions (cf. articles 9 et 13). Pour les espaces inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en oeuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter. Pour les secteurs partiellement constructibles, les mêmes dispositions s'appliquent en dehors des espaces bâtis.

---

**3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS  
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**Dispositions générales**

**Les espaces libres**

- **60 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- De plus, à l'intérieur des espaces identifiés au titre des dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, **80%** au moins des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour **200 m<sup>2</sup>** d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de **1,50 mètre**.

**Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Il identifie deux catégories : les espaces totalement inconstructibles et ceux constructibles sous conditions. Pour les espaces inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en oeuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter. Pour les secteurs partiellement constructibles, les mêmes dispositions s'appliquent en dehors des espaces bâtis.

**4/ STATIONNEMENT**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places par logement
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 7 juillet 2018 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions générales.

#### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Les accès

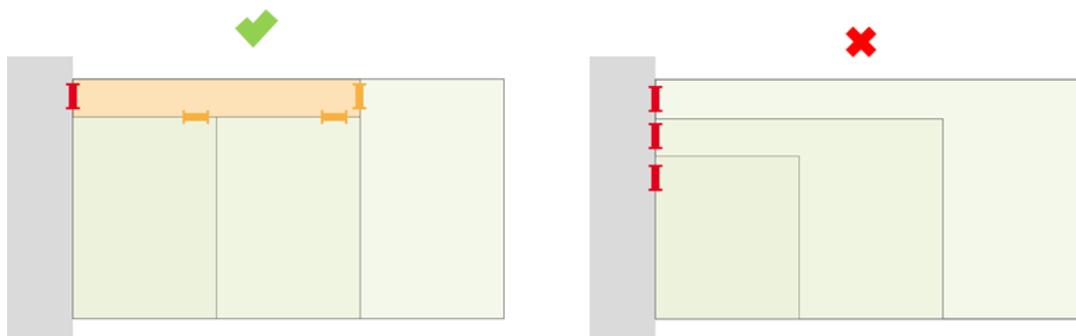
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

En cas de division d'un terrain existant après la date du 7 juillet 2018 en plus de 2 terrains, il ne pourra être réalisé qu'un seul portail ou accès sur la voie ou l'espace public.



#### Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants à l'exception des terrains identifiés en secteur d'assainissement autonome sur le zonage d'assainissement figurant dans les annexes (7.2.4).

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

**Eaux pluviales**

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

**Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### 3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

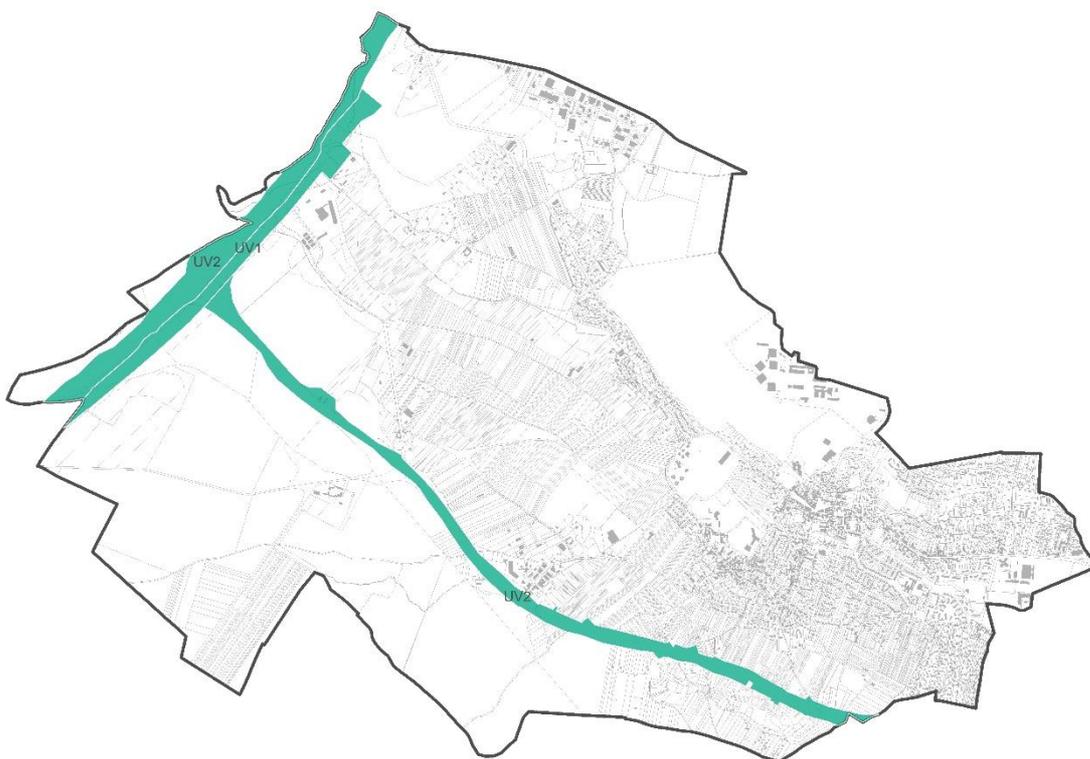
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UV**

Cette zone délimite les emprises réservées aux installations ferroviaires (UV1) ainsi que celle des voies autoroutières A10 et A104 (UV2).

Le dispositif réglementaire est adapté aux caractéristiques des équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des installations liées à ces emprises.

Plan de délimitation indicatif



---

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées au paragraphe 2.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement des emprises ferroviaires pour le secteur UV1 et au fonctionnement des voies autoroutières A10 et A 104 pour le secteur UV2.

Les affouillements, exhaussements de sol sont autorisées à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

---

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait

#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

## **4/ STATIONNEMENT**

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de

branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUH**

La zone correspond au secteur de la Plante aux Chiens d'une part et au site des Cornutas d'autre part, chacun d'eux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces deux zones ont vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant au paragraphe 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 50%.

En application des dispositions de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du volume constructible dans la limite de 30% supplémentaires. Le décret 2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### Règle générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

##### Règles particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain. La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à **8 mètres**.

##### Règles particulières

###### Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe 1.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres** (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture).

#### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.

A l'intérieur des secteurs délimités au titre de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées au chapitre 1, l'emprise au sol des constructions peut être majorée dans la limite de 30%.

### 5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égout faîtage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

#### Règles de hauteur

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **10 mètres** au faîtage.

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### **Composition générale et volumétrie des constructions**

#### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

### **Les éléments techniques**

#### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### **▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **▪ Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### **▪ Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **Dispositions générales**

###### **Les espaces libres**

- **30 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois en vis à vis de la RN 104 une bande paysagère d'au moins 15 mètres de profondeur doit être réalisée sur la totalité du linéaire.

###### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

---

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

En application des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

### **Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum. Toutefois, au sein du secteur concerné par l'OAP Plante aux Chiens, la largeur minimale des voie aménagées à sens unique est de 5 mètres.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction

nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

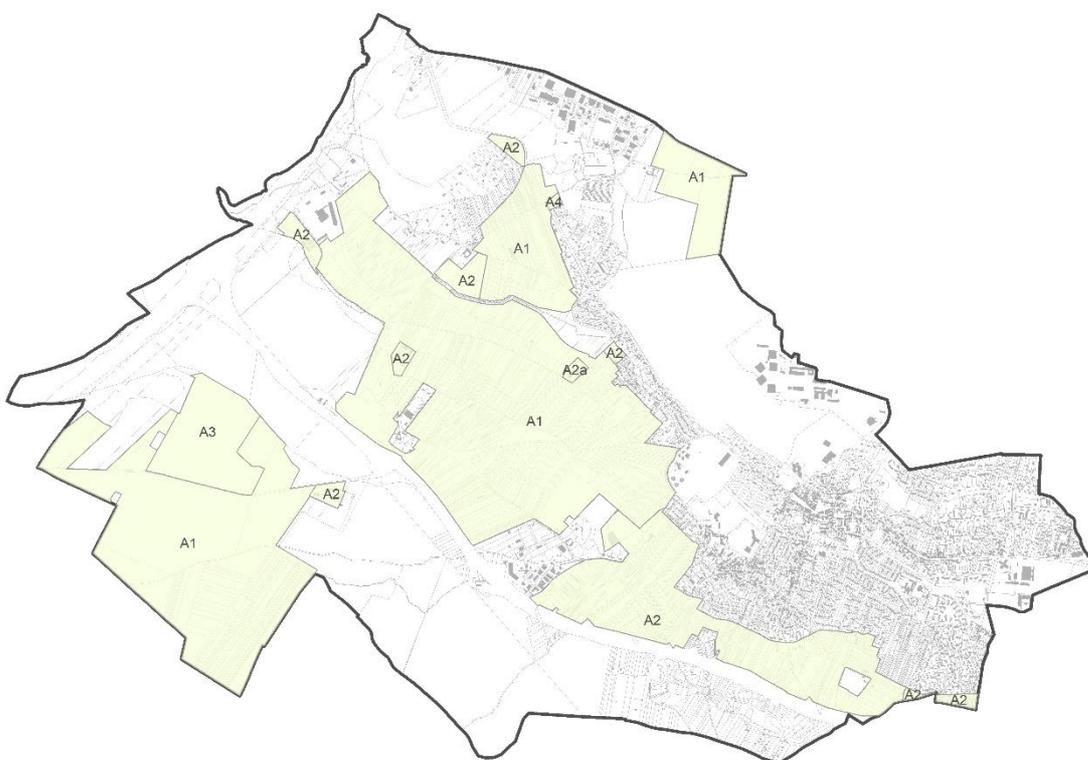
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **A**

Cette zone qui s'étend aux espaces cultivés aujourd'hui.

La zone A est dédiée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation. La zone A1 est inconstructible, en zone A2 les possibilités de constructions sont limitées aux seuls besoins des agriculteurs. La zone A3 concerne le secteur spécifique à la carrière et le secteur A4 à une activité de brasserie.

Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées au paragraphe 2.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Pour l'ensemble de la zone : Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations,

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

Pour l'ensemble de la zone **A2** : les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage et dont les exploitants agricoles répondent à la définition donnée en annexe du présent règlement,

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, en aucun cas les remblais éventuels ne doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de présenter des risques de pollution,

A l'intérieur du secteur **A2a** uniquement, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif à vocation d'économie sociale et solidaire en lien avec l'activité agricole,

A l'intérieur du secteur **A3** uniquement, sont autorisées les carrières et les installations nécessaires à cette activité.

A l'intérieur du secteur **A4** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de production et de transformation des matières premières issues de l'agriculture, ainsi que leur vente directe.

Une partie de la zone est concernée par la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (TRAPIL). Les servitudes afférentes figurent en annexe du PLU.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **10 mètres**.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.

#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **50%** de la superficie totale du terrain.

Pour les constructions existantes à destination de logements, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sans dépasser un total de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur des constructions à destination d'habitation autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont autorisées, est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.

---

## **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre**.

### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

---

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de plantations d'ornement, il doit être privilégié les espèces indigènes non invasives.

---

## 4/ STATIONNEMENT

---

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places pour les premiers **60m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- 1 place supplémentaire par tranche complète de **60 m<sup>2</sup>**.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

#### Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

#### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

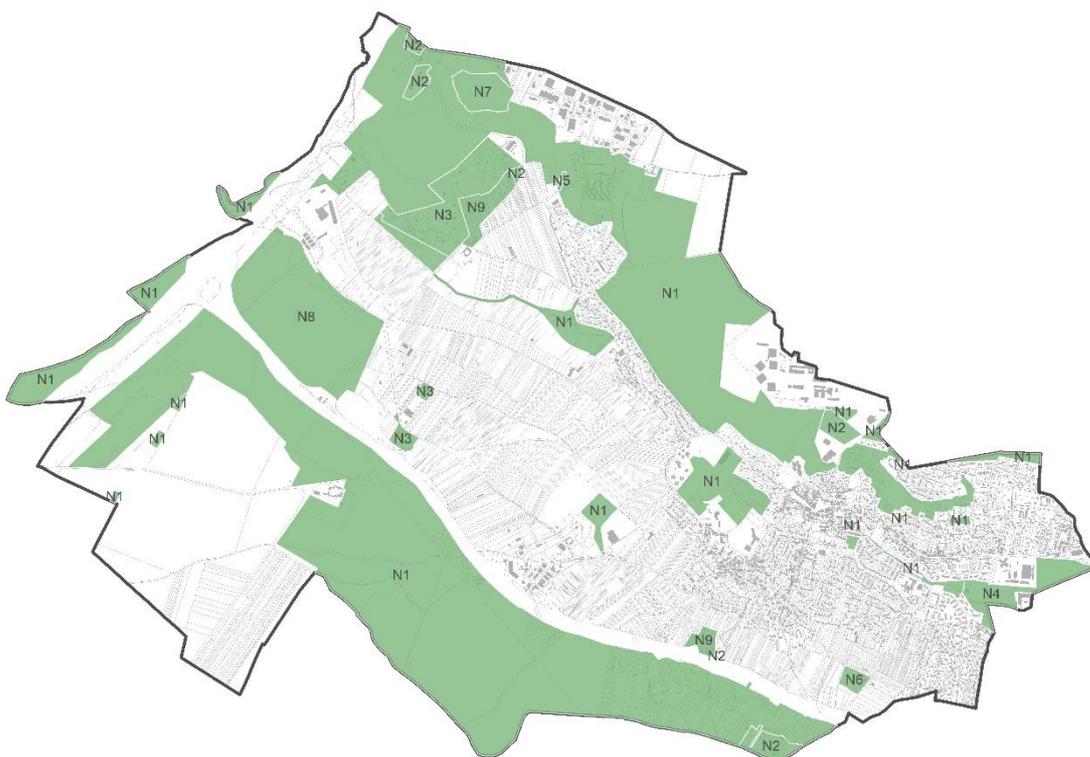
La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

La zone N1 est inconstructible et doit être totalement préservée. Les installations qui peuvent y être autorisées sont celles qui permettent l'ouverture au public des bois acquis par l'Agence des Espaces Verts ou la création de cheminements doux.

La zone comprend par ailleurs plusieurs secteurs qui permettent de prendre en compte des situations existantes spécifiques (habitat, équipements sportifs, aire d'accueil des gens du voyage, cimetière).

Sur une partie des zones N2, N3, N9 une OAP, dans le cadre de l'étude L111-6, vient encadrer les évolutions le long de la RD3 et préciser le dispositif réglementaire.

### Plan de délimitation indicatif



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées au paragraphe 2.

### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur emprise au sol ne peut excéder 20m<sup>2</sup>.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, en aucun cas les remblais éventuels ne doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de présenter des risques de pollution,
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols.

Rappel : Une partie de la zone est concernée par la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (TRAPIL). Les servitudes afférentes figurent en annexe du PLU.

A l'intérieur des secteurs **N2** à **N9**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

#### Dispositions spécifiques applicables aux secteurs N3 à N8

A l'intérieur des secteurs **N3** et **N9** uniquement, sont autorisées les constructions à destination de logement à condition que l'emprise au sol par bâtiment principal isolé n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. Cette dernière condition ne s'impose pas pour les extensions des constructions à destination d'habitation existantes et ayant obtenu une autorisation.

A l'intérieur du secteur **N4** uniquement, sont autorisées les installations à condition d'être à vocation sportive.

A l'intérieur du secteur **N5** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

A l'intérieur du secteur **N6** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du cimetière.

A l'intérieur du secteur **N7** uniquement, sont autorisées les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité existantes dépôts de gravats "ICPE à caractère industrielle", et les constructions à destination de bureaux dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'intérieur du secteur **N8** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au bon fonctionnement d'une centrale photovoltaïque et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de bâtiments d'élevage. Sont également autorisées les constructions à destination de logement à condition d'être strictement et directement nécessaires à l'activité d'élevage.

Pour les risques d'inondation et les zones humides, se référer aux dispositions générales.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

##### **Règle générale**

A l'intérieur des secteurs N1, N2 et N7, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de **10 mètres**.

A l'intérieur du secteur N3, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de **15 mètres**.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date du 7 juillet 2018, ayant obtenu une autorisation, les extensions peuvent s'implanter librement à condition d'être en continuité de la construction initiale.

A l'intérieur du secteur N4, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

A l'intérieur des secteurs N5, N6 et N8, les installations et constructions autorisées s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

A l'intérieur du secteur N9, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de **10 mètres**, sauf par rapport à la route de Bel Air où cette distance est portée à **15 mètres**.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date du 7 juillet 2018, ayant obtenu une autorisation, les extensions peuvent s'implanter librement à condition d'être en continuité de la construction initiale.

##### **Règle particulière pour le secteur N2 :**

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur des secteurs **N1, N2, N4 et N7** Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

Au sein du **secteur N7 uniquement**, ces dispositions ne s'appliquent que lorsque la limite séparative constitue une limite avec une autre zone. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives.

A l'intérieur du secteur N2 il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A l'intérieur des secteurs N3 : A l'intérieur des secteurs N3 les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de **2,5 mètres**.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

Pour les terrains créés (issus de division ou de regroupements de parcelle) après la date du 7 juillet 2018, les dispositions suivantes sont applicables :

Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **15 mètres**.

A l'intérieur des secteurs N5, N6 et N8

Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

A l'intérieur du secteur N9 :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Pour l'ensemble de la zone : Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de **6 mètres**.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour l'ensemble de la zone : Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.

A l'intérieur des secteurs **N1, N2, N4, N5, N6 N7 et N8** il n'est pas fixé de règle.

A l'intérieur des secteurs **N3 et N9** :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **30 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

A l'intérieur du secteur **N2** l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 **est limitée à 7% ou à l'emprise existante** à la date du 7 juillet 2018 augmentée de **20%** au maximum. Pour les constructions à destination de centre de loisirs, l'emprise au sol est limitée à **1 500 m<sup>2</sup>**.

A l'intérieur du secteur **N3** l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à **7%** de la superficie du terrain. Toutefois une extension de l'emprise au sol, dans la limite maximale de 30% supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date du 7 juillet 2018, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires, est autorisée pour les terrains comportant déjà une construction (construction existante à la date d'approbation du règlement et ayant obtenu une autorisation).

A l'intérieur des secteurs **N4, N5 et N6** l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à **5%** de la superficie du terrain.

A l'intérieur du secteur **N7** l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à **3%** de la superficie du terrain.

A l'intérieur du secteur **N8** l'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à **50%** de la superficie du terrain.

A l'intérieur du secteur **N9** l'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont autorisées, est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

A l'intérieur du secteur **N2** la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

### A l'intérieur des secteurs **N3 et N9**

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit ou **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses, et **10 mètres** au faîtage.

A l'intérieur du secteur **N4** la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à **9 mètres** au point le plus haut. La hauteur maximale des mats est fixée à 25 mètres.

A l'intérieur des secteurs **N5 et N6** la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à **6 mètres** point le plus haut.

A l'intérieur du secteur **N7** la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à **7 mètres** au point le plus haut. La hauteur maximale des silos est fixée à **12 mètres** au point le plus haut et celle des hangars à **9 mètres** au point le plus haut.

A l'intérieur du secteur **N8** la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

**5 mètres** au point le plus haut par rapport au sol fini pour les installations de la centrale photovoltaïque.

**8 mètres** au point le plus haut par rapport au sol fini pour les bâtiments d'élevage et à destination d'habitation.

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre**. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur N8.

À l'intérieur des secteurs **N3 et N9** : Les clôtures situées en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée ouvertes à la circulation peuvent être constituées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite
- ou d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Le long de la RD3, sont privilégiés les clôtures végétalisées sous la forme de haies vives éventuellement doublées d'un grillage.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

**Les portails et portillons d'accès** seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### **Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

---

### 3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### Dispositions générales

###### Les espaces libres

- **60 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Au sein du secteur **N7**, cette disposition s'applique à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- **Dans le secteur N3, 85 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **Dans le secteur N9, 70 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

###### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment dans les secteurs N6 et N8.

###### Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

##### Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements

de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter. Au sein des espaces identifiant des mares à protéger, tout exhaussement ou affouillement de sol est interdit.

Au sein du secteur N8, deux types d'espaces paysagers protégés sont identifiés sur le plan de zonage :

1. En plus des dispositions ci-dessus cet espace doit être laissé libre et conserver une végétation basse.
2. En plus des dispositions ci-dessus cet espace doit rester planté.

## **4/ STATIONNEMENT**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques**

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimum de 3,5 mètres et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou la CPS qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade,

canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. 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) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

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.

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 pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **3/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.



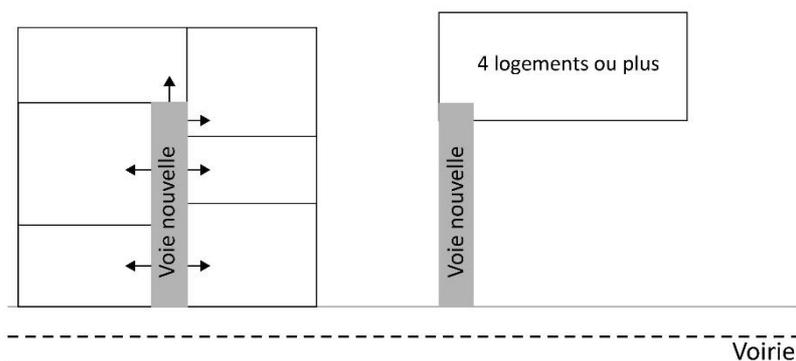
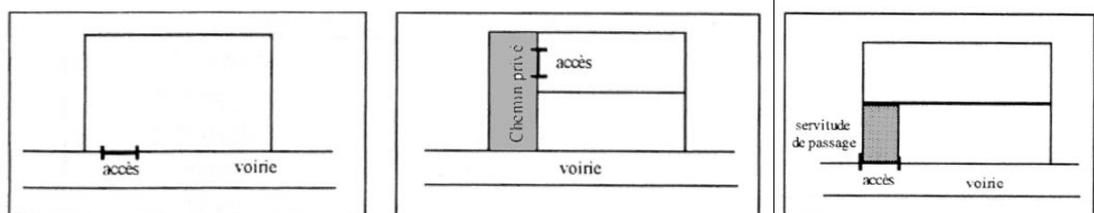
# GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

## Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs logements au-delà de 3 logements.



## Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

## Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de disposition particulière relative aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin,...

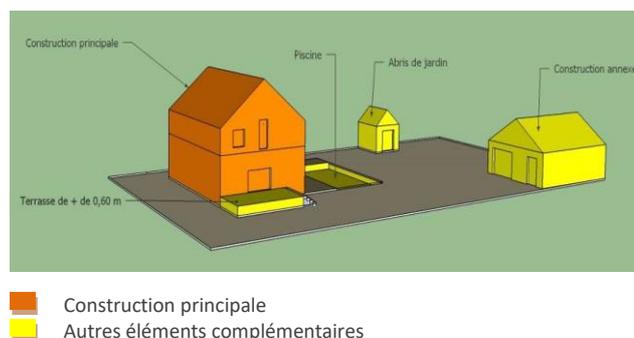
## Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.



### Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées. Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

### Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

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

### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

### Exploitant agricole :

Pour l'application du règlement de la zone A la qualité d'exploitant agricole est définie à partir de critères fondés sur la nature des activités exercées et sur la taille de l'exploitation.

Nature des activités agricoles :

Exercer des activités conformes à l'article L 311.1 du Code rural

Taille de l'exploitation :

Justifier de l'exploitation effective de la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) telle que fixée par le schéma directeur départemental des structures agricoles.

Pour les cultures spécialisées, la SMA est calculée à partir de coefficients d'équivalence fixés par l'article L312.5 du Code rural.

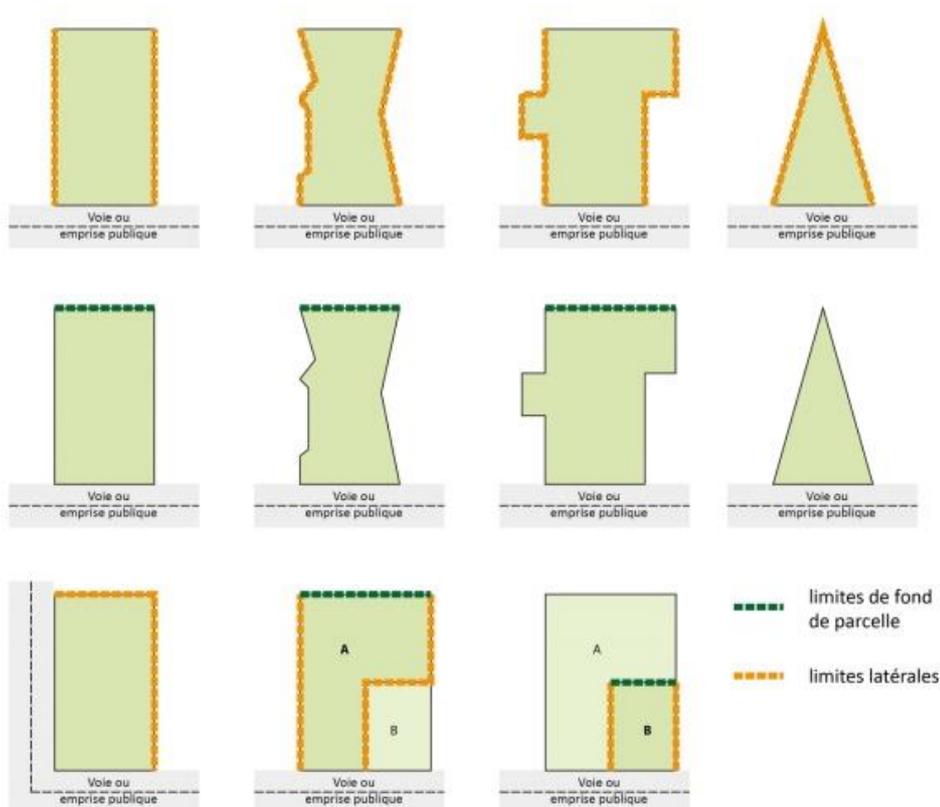
### Façade :

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

### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, ...

### Limite séparative et limite de fond de parcelle :



Le fond de parcelle est la limite séparative qui se trouve en fond de terrain, face à l'accès.

### Notion d'ouvertures créant des vues :

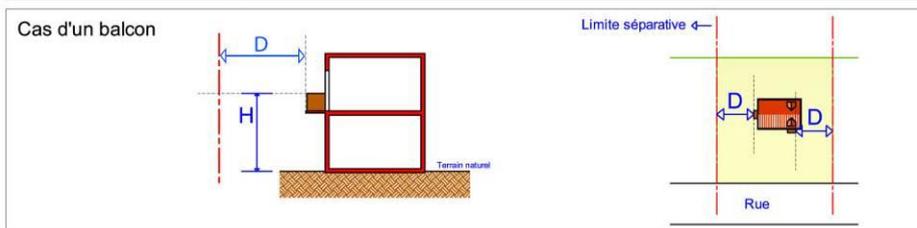
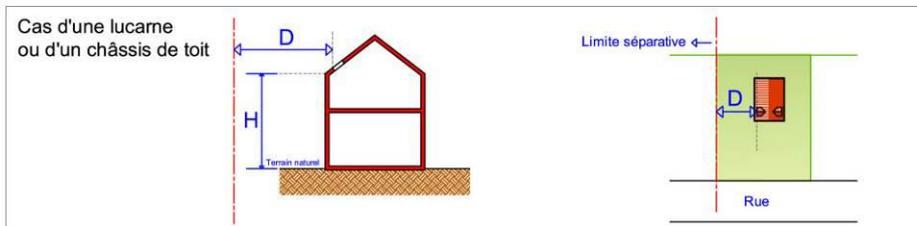
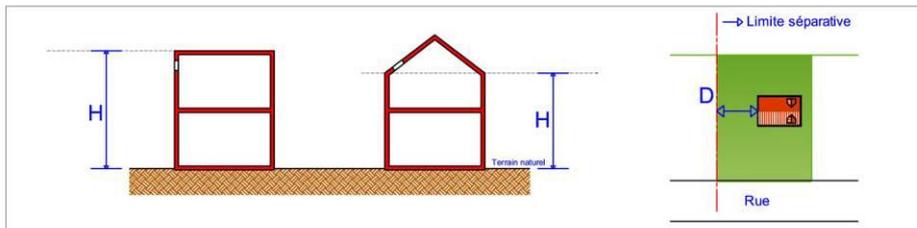
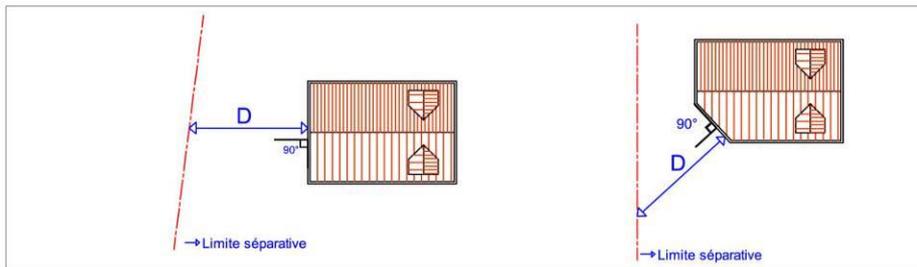
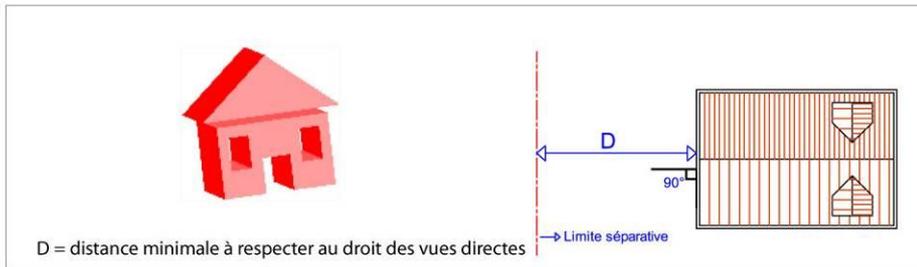
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



### Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

### Pleine terre

Un espace de pleine terre est un en premier lieu espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

### Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

### Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

### Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

### Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

### Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

### Voies et emprises publiques :

Sont considérés comme des voies ou emprises publiques une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. La voie ou l'emprise publique comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et des vélos. Les voies privées ouvertes à la circulation sont considérées comme des voies publiques au titre du présent règlement.

### Voie privée ouverte à la circulation :

Est considérée comme voie privée ouverte à la circulation toute voie privée dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.



## ÉLÉMENTS BATIS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Description	Zonage	Photo
<p><b>La glacière du domaine de Bellejame</b></p> <p>Cette glacière cylindrique a été édifée au 18e siècle, par le dernier seigneur de Bellejame, Charles Thomas, marquis de Bullion.</p>	N4	
<p><b>La digue de l'Étang Neuf</b></p> <p>Cette digue fut construite, à la fin du 15e siècle, par l'amiral de Gravelle afin de créer l'Étang Neuf, à l'Est de la vallée. L'étang a été asséché au 17e siècle mais on peut encore voir des vestiges de la digue à proximité de la rue de la Chaussée.</p>	N1	
<p><b>L'église paroissiale</b></p> <p>A l'origine, chapelle d'un prieuré de bénédictins installés dans le village vers 1140, cette église conserve, de cette époque, la base et le premier étage du clocher. Le chœur a été reconstruit entre 1402 et 1408 par Jean de Montagu, seigneur de Marcoussis et la nef, dans la première moitié du 16e siècle, par la famille de Gravelle.</p>	UA	
<p><b>La ferme des Prés</b></p> <p>Cette demeure est une ancienne ferme dont les bâtiments agricoles ont disparu. Seule subsiste la maison de maître postérieure au cadastre napoléonien.</p>	UG	
<p><b>La Bailloterie</b></p> <p>Cette maison est probablement l'ancienne résidence d'un des baillis de Marcoussis. Cet édifice, qui a été rehaussé et rénové, abrite aujourd'hui un foyer logement communal pour personnes âgées.</p>	UG	
<p><b>Le lavoir</b></p> <p>Lavoir situé rue Moutard Martin.</p>	UH1	

<p><b>la Maison du Baillage</b></p> <p>Maison construite au 18e siècle, par la comtesse d'Esclignac, pour y exercer ses droits de haute et basse justice et de gruerie. La maison du baillage est aujourd'hui une propriété municipale. Elle abrite le Centre de loisirs de Marcoussis.</p>	<p>UL</p>	
<p><b>Le château de Montagu</b></p> <p>Construit dans les années 1400 à 1408 par Jean de Montagu, ce château a été dévasté en 1792, puis détruit mais le site et les vestiges du château, qui sont toujours visibles, sont régulièrement entretenus par l'AHM. Le site appartient, depuis 1940, à la fondation d'Auteuil.</p>	<p>UL</p>	
<p><b>Le hangar musée</b></p> <p>Ce hangar musée abrite du matériel agricole ancien remis en état.</p>	<p>N3</p>	
<p><b>Le château d'Auteuil</b></p> <p>Bâtiment construit en 1864 par le marquis Charles Alexandre Séraphin Victor de la Baume Pluvinel sur sa propriété de Marcoussis, qui comprenait également les terres et les vestiges du château de Montagu. La propriété a été donnée, en 1940, à la fondation d'Auteuil par Geneviève de la Baume Pluvinel.</p>	<p>UL</p>	
<p><b>Le château des Célestins</b></p> <p>Maison de notable construite en 1859, sur l'emplacement du monastère des Célestins détruit en 1798. Ce "château" appartient, aujourd'hui, à la ville de Marcoussis qui y a installé l'Ecole des Arts.</p>	<p>UL</p>	
<p><b>Les caves du Grand Parc</b></p>	<p>N</p>	
<p><b>Le château du Chêne Rond</b></p> <p>Maison de notable construite en 1880, sur un domaine dont l'existence remonterait au début du 16e siècle. Ce "château" appartient au ministère de la défense.</p>	<p>UP2</p>	

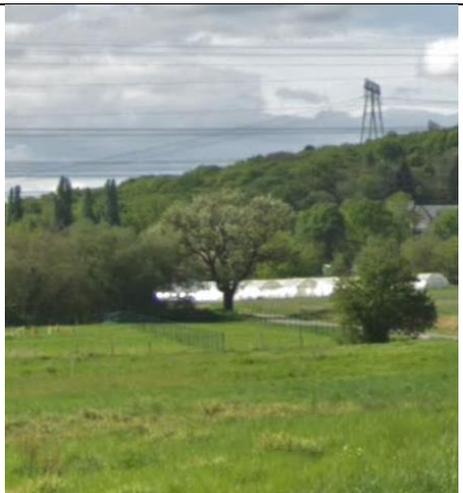
<p><b>Le château de Bel Ebat</b> Maison de notable reconstruite au 19<sup>e</sup> siècle à partir d'une habitation de maître du 17<sup>e</sup> siècle.</p>	<p>UI2</p>	
<p><b>La ferme de Bel-Ebat</b></p>	<p>UI2</p>	
<p><b>Le pavillon royal</b> Ce pavillon de chasse fut construit en 1774 pour Louis XV, d'après un plan fourni par le roi lui-même.</p>	<p>A1</p>	
<p><b>Le domaine de la Ronce</b> On trouve trace de ce domaine dès le 13<sup>e</sup> siècle, dans un obituaire de l'église paroissiale de Marcoussis, mais les bâtiments actuels datent de 1859. Le site appartient à la commune de Bourg-la-Reine qui l'a utilisé comme colonie de vacances mais il est maintenant désaffecté.</p>	<p>UP3</p>	
<p><b>La ferme du Déluge</b> La ferme du Déluge inclut la chapelle Saint Jean-Baptiste, remontant sans doute à la fin du 12<sup>e</sup> siècle mais partiellement reconstruite aux 14<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles, puis transformée en grange au 19<sup>e</sup> siècle.</p>	<p>A2</p>	
<p><b>Le château du Déluge</b> Maison de notable construite en 1857, pour le Docteur Nélaton, sur son domaine du Déluge.</p>	<p>N1</p>	
<p><b>Le polissoir du Bois du Déluge</b> Ce polissoir, situé à l'ouest du bourg de Marcoussis, date de la préhistoire. Il a été mis au jour lors des travaux de la francilienne (N104).</p>	<p>N1</p>	
<p><b>Les Bornes anciennes</b></p>	<p>N1</p>	

<p><b>Le porche</b></p>	<p>UP1</p>	
-------------------------	------------	---

## ARBRES REMARQUABLES REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Essence et localisation	Zonage	Photo
Chêne, 61 rue du Moulin	UR	 An aerial photograph showing a large, dense oak tree with vibrant green foliage. The tree is situated in a residential area with houses and a paved road visible. The road has 'Chemin du Moulin' written on it.
Chêne, 84 chemin du Moulin	UR	 A ground-level photograph of a large, mature oak tree with a thick trunk and a wide, spreading canopy of green leaves. The tree is located in a residential setting with a white building and a fence visible in the background.
Platane, 16 rue Alfred Dubois	UA	 A photograph of a large, mature plane tree with a tall, slender trunk and a wide, spreading canopy of green leaves. The tree is situated in a residential area with a stone building visible in the background under a blue sky with white clouds.

## ARBRES REMARQUABLES

<p>Deux arbres remarquables dans le parc du complexe sportif du Grand Parc</p>	<p>UL</p>	
<p>Sequoia et cèdre du parc du Château de Bel Ebat</p>	<p>UI1 &amp; N1</p>	
<p>Chênes rouges d'Amérique, GAEC de la Ronce</p>	<p>A2</p>	
<p>Chêne, chemin de la Ronce</p>	<p>A1</p>	

## ARBRES REMARQUABLES

Arbre, chemin de la Ronce	A1	
Poirier, route de Beauvert	A1	
Sequoia, Parc des Célestins	N1	

## ARBRES REMARQUABLES

<p>Cèdre, peupliers et Séquoia</p> <p>Parc des Célestins</p>	<p>UL</p>	
<p>Frêne en bord de Sallemouille</p>	<p>N1</p>	
<p>Chêne en bord de Sallemouille</p>	<p>N1</p>	
<p>Saule en bord de Sallemouille</p>	<p>N1</p>	
<p>Saule en bord de Sallemouille</p>	<p>A2</p>	
<p>Marronnier en bord de Sallemouille</p>	<p>UL</p>	
<p>Chêne en bord de Sallemouille</p>	<p>N1</p>	
<p>Chêne en bord de Sallemouille</p>	<p>N4</p>	