

Plan Local d'Urbanisme



Mairie de Chalou-Moulineux – 12 rue Adèle de Champagne
91 740 Chalou-Moulineux / Tel. 01.64.95.90.30

4. Règlement de zones

Plan Local d'Urbanisme de Chalou-Moulineux

4- Règlement de zones

Sommaire

TITRE 1	<i>Dispositions générales</i>	4
TITRE 2	<i>Dispositions applicables aux zones urbaines</i>	8
	<i>ZONE UA</i>	9
	<i>ZONE UB</i>	16
	<i>ZONE UE</i>	23
TITRE 3	<i>Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles</i>	28
	<i>ZONE A</i>	29
	<i>ZONE N et N*</i>	35
	<i>ANNEXES</i>	41
	<i>Annexe 1 - Lexique</i>	42
	<i>Annexe 2 – Emplacements réservés</i>	48
	<i>Annexe 3 – Espaces Boisés Classés</i>	49
	<i>Annexe 4 – Retrait et gonflement des argiles</i>	50
	<i>Annexe 5 – Protection au titre de l'article L123-1-5 7°</i>	52



Titre 1



Dispositions générales

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Chalou-Moulineux.

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

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles législatifs du code de l'Urbanisme suivants :

- L.111-9 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU,

- **les servitudes d'utilité publique** localisées et répertoriées en pièce n°6 du dossier de PLU
- **les périmètres de droit de préemption** urbain et d'espaces naturels sensibles,

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

- **La réglementation sur l'archéologie préventive** : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- **La Loi de lutte contre les exclusions** (juillet 2000) : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Les zones de bruit le long des voies terrestres ferrées**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux de 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
Ligne Paris-Orléans (situé sur le territoire de Guillerval)	3 - Tissu ouvert	300 m

Par ailleurs, dans le cadre du grand projet ferroviaire Paris – Orléans – Clermont-Ferrand – Lyon (POCL), le constructions et aménagements localisés dans une bande de 300 m de part et d'autre la futur ligne LGV seront assujettis aux dispositions acoustiques mentionnées précédemment.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (**pièce n°8 du dossier de PLU**).

Les différentes zones et autres informations

LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- 3) **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LE P.L.U. RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique. Les règles applicables figurent en annexe 2 du présent règlement.

LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques.

Les règles applicables figurent en annexe du présent règlement et sont complétées par les dispositions des articles 13.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus 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, .etc.).

Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme : des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique de bâtiments

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects etc., de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Les articles du règlement

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords
Article 12	Obligations en matière de stationnement
Article 13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation des Sols
Article 15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



Titre 2



*Dispositions applicables
aux zones urbaines*

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la zone centrale de type traditionnel de la commune. Elle est destinée à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Elle se caractérise par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

La zone UA est composée de deux sous-secteurs : UAa, secteur ancien dense, et UAb, secteur ancien moins dense.

Article UA1 Occupations du sol interdites

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les entrepôts.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture de carrières.
- Toutes nouvelles constructions et installations dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à vocation agricole uniquement dans les volumes existants.
- La réhabilitation et l'aménagement des volumes existants.
- Les constructions à usage commercial et artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement urbain dans la mesure où :
 - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
 - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, ou à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.
- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le quartier;
 - 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

VOIRIE

- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article UA4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier ou toute activité doit respecter les consignes vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du SPANC (Syndicat de Promotion de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.
- Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif si celui-ci est réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement non collectif du Syndicat Intercommunal du Communauté de Communes de l'Étampois Sud Essonne définit les conditions d'usage du réseau public.
- En cas de création ultérieure d'un réseau collectif et de notification d'une décision imposant le raccordement au réseau public, tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'utilisateur.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés comme un puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Des cuves de stockage d'eaux pluviales pourront également être installées afin de réguler leurs ruissellements.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (exemple : eaux de lavage) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent être stockés et faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public si celui-ci est réalisé.

RESEAUX DIVERS

- Les lignes de télécommunications et de distributions 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 conduites 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.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.
-

Article UA5 Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait** d'au moins 5,50 m avec un mur de clôture plein, assurant la continuité du front de rue, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5,50 m,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 m.
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **en retrait :**
 - d'au moins 6 m en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
 - d'au moins 4 m en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes, qui pourront être implantées en limite séparative. Toutefois, la longueur maximale en mitoyenneté ne devra pas excéder 10 m.
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes,
- aux ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation.

Article UA9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 20 % de la surface autorisée par le COS.

Article UA10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admise :

- pour les constructions principales et les extensions est de 7 m à l'égout du toit.
- pour les annexes à 2,80 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation de distribution publique qui ne pourra excéder 4 m au faitage.

Article UA11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

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

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les débords de la couverture à l'égout du toit n'excéderont pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs,
 - aux annexes.
- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles d'aspects terre cuite couleur dans les teintes « rouge flammée » ou « rouge bruni » (nombre 70 m² au minimum).

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes - fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspects pierre naturelle, bois et parpaings sont autorisés. Pour les matériaux d'aspects « parpaings », ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage d'aspects bois naturel ou peint est autorisé.

LES CLOTURES

- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur le domaine public, les clôtures seront constituées de murs d'aspect « pierres apparentes », « enduits à chaux » ou « ciment pierre », assurant la continuité du front de rue, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 m.
- En limite séparative, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1,80 m.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- Sur les limites séparatives : lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

Article UA12 Obligations en matière de stationnement

DIMENSION :

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5,50 m de long. Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage agricole	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UA13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Dans ces espaces, la préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % dans la zone UAb et 20 % dans la zone UAa de la surface du terrain.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Article UA14 Coefficient d'occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé :

- **à 0,90 pour la zone UAa,**
- **à 0,60 pour la zone UAb.**

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages de distribution publique d'électricité par exemple).

Article UA15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UA16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand il existe.

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond au tissu aggloméré situé en périphérie des centres anciens. Elle regroupe ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UA. Elle est destinée à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article UB1 Occupations du sol interdites

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions à usage hôtelier.
- Toutes nouvelles constructions à usage agricole ou forestier.
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Toutes les constructions à vocation agricole et forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- L'ouverture de carrières.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les nouveaux aménagements devront prendre en compte les dispositions de la pièce n°3 du présent dossier de PLU (Orientation d'Aménagement et de Programmation). L'opération devra comporter au moins 35 % de logements de moins de 40 m².
- Les constructions à vocation agricole uniquement dans les volumes existants.
- Les constructions à usage commercial et artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement urbain dans la mesure où :
 - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
 - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, ou à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.
- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le quartier;
 - 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

VOIRIE

- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article UB4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier ou toute activité doit respecter les consignes vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du SPANC (Syndicat de Promotion de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.
- Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif si celui-ci est réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement non collectif du Syndicat Intercommunal du Communauté de Communes de l'Étampois Sud Essonne définit les conditions d'usage du réseau public.
- En cas de création ultérieure d'un réseau collectif et de notification d'une décision imposant le raccordement au réseau public, tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'usager.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés comme un puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Des cuves de stockage d'eaux pluviales pourront également être installées afin de réguler leurs ruissellements.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (exemple : eaux de lavage) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent être stockés et faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public si celui-ci est réalisé.

RESEAUX DIVERS

- Les lignes de télécommunications et de distributions 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 conduites 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.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

Article UB5 Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles et annexes devront être implantées **en retrait d'au moins 5,50 m de l'alignement**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Article UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un terrain dont la largeur est inférieure à 13 m, les constructions nouvelles sont autorisées jusqu'aux limites séparatives.

Dans le cas d'un terrain dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m, les constructions nouvelles sont autorisées en retrait :

- d'au moins 6 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 4 lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes, qui pourront être s'implantées en limite séparative. Toutefois, la longueur maximale en mitoyenneté ne devra pas excéder 10 m.
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 6 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes,
- aux ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation.

Article UB9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20 % de la surface autorisée par le COS.

Article UB10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admise :

- pour les constructions principales et les extensions est de 6 m à l'égout du toit.
- pour les annexes à 2,80 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation de distribution publique qui ne pourra excéder 4 m au faitage.

Article UB11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

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

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les débords de la couverture à l'égout du toit n'excéderont pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente sont également autorisées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs,
 - aux annexes.
- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles d'aspects terre cuite couleur dans les teintes « rouge flammée » ou « rouge bruni » (nombre 22 m² au minimum).

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes - fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.
- Toutes les menuiseries, y compris les volets, seront peints et non vernis, à l'exception du chêne, du noyer et du châtaignier, qui pourront être traités pour rester apparents. Sont interdits les couleurs suites : blanc, rouge et noir.

LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspects pierre naturelle, bois et parpaings sont autorisés. Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage d'aspects bois naturel ou peint est autorisé.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois...) sont interdites.

LES CLOTURES

- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures seront réalisées :
 - Soit de mur de 1,60 m minimum d'aspect « pierres apparentes », « enduits à chaux » ou « ciment pierre ».
 - Soit d'un mur d'aspect « pierres apparentes » ou enduits d'une hauteur de 0,60 m surmonté d'éléments à lisses verticales.
 - Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

Article UB12 Obligations en matière de stationnement

DIMENSION :

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5,50 m de long. Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.- dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif.- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage agricole	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UB13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Dans ces espaces, la préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Article UB14 Coefficient d'occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,50 pour toutes les constructions.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UB16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand il existe.

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone UE regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipements collectifs publics ou privés de la commune. Sont aussi admises les constructions destinées à la direction, la surveillance et au fonctionnement de ces équipements.

Article UE1 Occupations du sol interdites

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerces ainsi que les bureaux et services.
- Les constructions à usage artisanal.
- Toutes constructions à usage hôtelier.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (constructions d'ouvrage de distribution publique d'électricité par exemple).

Article UE3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

VOIRIE

- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article UE4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier ou toute activité doit respecter les consignes vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du SPANC (Syndicat de Promotion de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.
- Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif si celui-ci est réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement non collectif du Syndicat Intercommunal du Communauté de Communes de l'Etampois Sud Essonne définit les conditions d'usage du réseau public.
- En cas de création ultérieure d'un réseau collectif et de notification d'une décision imposant le raccordement au réseau public, tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'utilisateur.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés comme un puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Des cuves de stockage d'eaux pluviales pourront également être installées afin de réguler leurs ruissellements.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (exemple : eaux de lavage) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

- Les lignes de télécommunications et de distributions 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 conduites 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.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

Article UE5 Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UE6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles principales devront être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait** d'au moins 5,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux annexes qui pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m,*
- *lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.*

Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **en retrait :**
 - d'au moins 4 m en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
 - d'au moins 2,5 m en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux annexes, qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites ou en retrait d'au moins 2,50 m,*
- *lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.*

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 6 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

Article UE9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UE10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UE11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.
- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur intégration dans cette zone.

SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

Article UE12 Obligations en matière de stationnement

DIMENSION :

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5,50 m de long.
Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UE13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Article UE14 Coefficient d'occupation des Sols

Non réglementé

Article UE15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UE16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand il existe.



Titre 3



*Dispositions applicables
aux zones naturelles et
agricoles*

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

Article A1 Occupations du sol interdites

SONT INTERDITS:

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :

- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- Les entrepôts et dépôts non liés à l'activité agricole,
- L'exploitation forestière,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes non couverte.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés sera proscrite.

SONT ADMIS :

- Les constructions, les installations, les aménagements nouveaux et annexes à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les extensions des habitations existantes liées à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation est autorisé uniquement pour les constructions identifiées au document graphique au titre des articles L123-3-1 et du R123-12 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas causer des gênes ou nuisances pour les activités agricoles à proximité.
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une SMI et demi (Surface Minimum d'Installation) minimum (arrêté préfectoral n°2007-DDAF-SEA-015 du 16 mars 2007 établissant le Schéma Directeur des structures Agricoles de l'Essonne).
- Les constructions à vocation d'habitat liées à l'activité agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation de deux SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum (arrêté préfectoral n°2007-DDAF-SEA-015 du 16 mars 2007 établissant le Schéma Directeur des structures Agricoles de l'Essonne).
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : constructions d'ouvrage de distribution publique d'électricité ou constructions et installations liées à l'assainissement autonome par exemple.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès qu'ils sont liés à la réalisation de bassin de rétention.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

VOIRIE

- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article A4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier ou toute activité doit respecter les consignes vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du SPANC (Syndicat de Promotion de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.
- Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif si celui-ci est réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement non collectif du Syndicat Intercommunal du Communauté de Communes de l'Etampois Sud Essonne définit les conditions d'usage du réseau public.
- En cas de création ultérieure d'un réseau collectif et de notification d'une décision imposant le raccordement au réseau public, tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'utilisateur.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés comme un puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Des cuves de stockage d'eaux pluviales pourront également être installées afin de réguler leurs ruissellements.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (exemple : eaux de lavage) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent être stockés et faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public si celui-ci est réalisé.

RESEAUX DIVERS

- Les lignes de télécommunications et de distributions 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 conduites 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.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

Article A5 Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article A6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement.

Article A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions et extensions pourront être implantées :

- **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,**
- **Soit en retrait d'au moins 4 m.**

Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments **soit au moins égale à 4 m.**

Article A9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admise pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions est de 6 m à l'égout du toit.

Pour les autres destinations, la hauteur maximale des autres constructions, installations et ouvrages n'est pas réglementée.

Article A11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

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

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Dans le cas de constructions nouvelles (principales ou annexes), sont prescrites des tuiles d'aspects respectant l'uniformité des couleurs.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.

LES CLOTURES

- Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments. L'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage.
- Le traitement des limites séparatives devra également prendre en compte les vues sur le paysage lointain. Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

- Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article A12 Obligations en matière de stationnement

DIMENSION :

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5,50 m de long.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article A13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Article A14 Coefficient d'occupation des Sols

Sans objet

Article A15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article A16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand il existe.

Zones N et N*

CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune. Elle doit être protégée en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N* est un secteur spécifique : secteur à constructibilité limitée dans un environnement sensible.

Article N1 Occupations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- Les nouvelles constructions à vocation d'habitat dans la zone N,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les déblais, les remblais et les drainages.

Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés sera proscrite.

SONT ADMIS dans les zones N et N* :

- La réhabilitation des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : constructions d'ouvrage de distribution publique d'électricité ou constructions et installations liées à l'assainissement autonome par exemple.
- Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du CU doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).

UNIQUEMENT dans la zone N* :

- Les extensions des constructions principales existantes et annexes à hauteur de 10 % des surfaces bâties existantes.

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

VOIRIE

- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article N4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier ou toute activité doit respecter les consignes vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du SPANC (Syndicat de Promotion de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.
- Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif si celui-ci est réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement non collectif du Syndicat Intercommunal de la Communauté de Communes de l'Etampois Sud Essonne définit les conditions d'usage du réseau public.
- En cas de création ultérieure d'un réseau collectif et de notification d'une décision imposant le raccordement au réseau public, tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'utilisateur.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés comme un puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Des cuves de stockage d'eaux pluviales pourront également être installées afin de réguler leurs ruissellements.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (exemple : eaux de lavage) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent être stockés et faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public si celui-ci est réalisé.

RESEAUX DIVERS

- Les lignes de télécommunications et de distributions 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 conduites 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.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

Article N5 Superficie minimale des terrains

Dans les zones N et N* : Sans objet

Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 5,50 de l'alignement.**

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones N, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

Dans les zones N*, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Dans la zone N : Non réglementé

Dans la zone N* : Les extensions des constructions principales existantes et annexes à hauteur de 10 % des surfaces bâties existantes.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admise :

- pour les constructions principales et les extensions est de 6 m à l'égout du toit.
- pour les annexes à 2,80 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation de distribution publique qui ne pourra excéder 4 m au faîtage.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

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

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites des tuiles d'aspects rouge flammé ou bruni.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.

LES CLOTURES

- Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments. L'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage.
- Le traitement des limites séparatives devra également prendre en compte les vues sur le paysage lointain. Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.
- Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article N12 Obligations en matière de stationnement

DIMENSION :

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5,50 m de long.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à vocation forestière	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article N13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Article N14 Coefficient d'occupation des Sols

Non réglementé

Article N15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article N16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand il existe.



Annexes



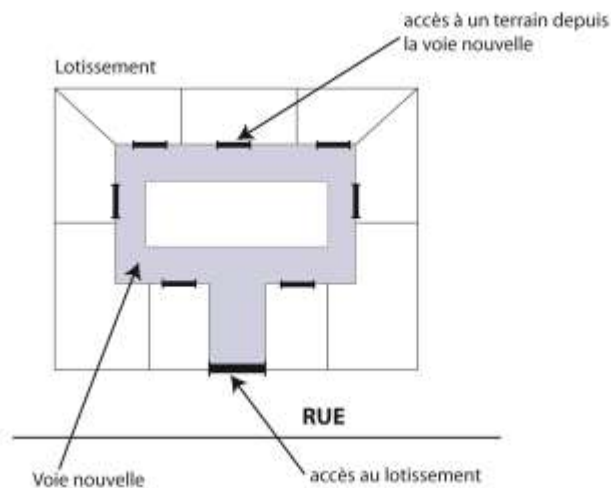
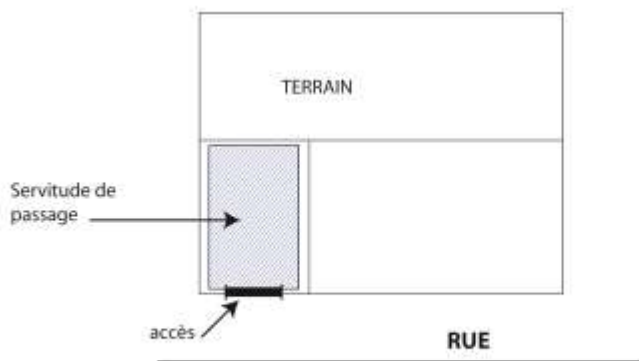
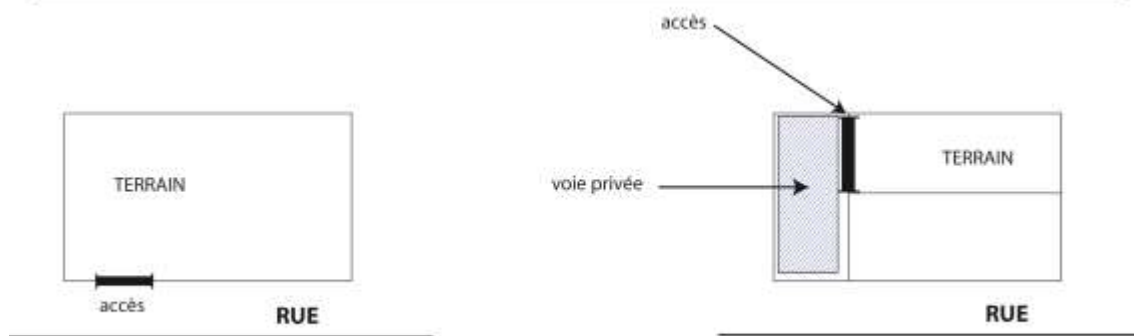
Annexe 1 - Lexique

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.

ARTICLE 3 DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES



Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Clôture

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Egout du toit

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

Emplacement réservé (voir Annexe n°2 du présent règlement)

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Façade d'une construction

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Habitat individuel

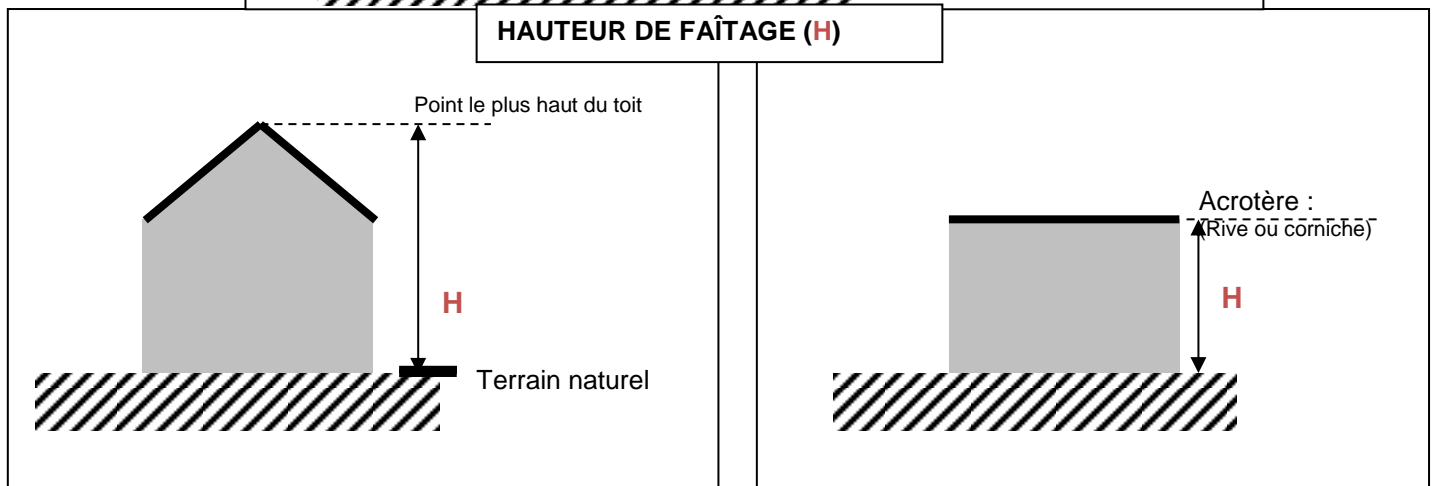
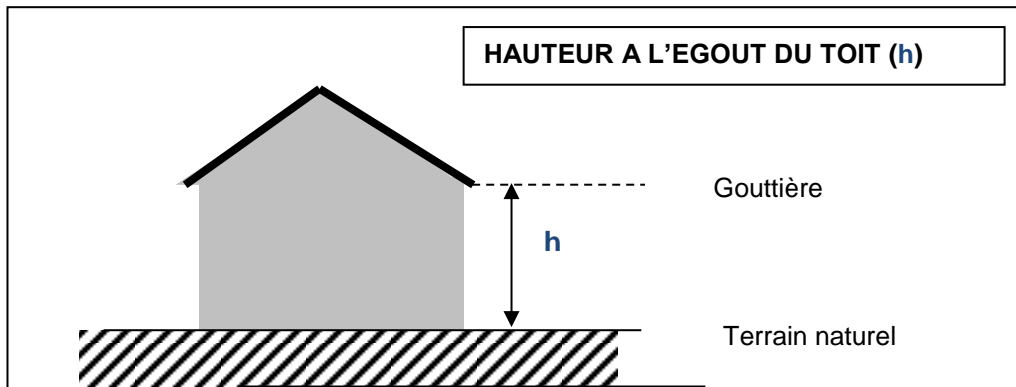
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune).

Habitat collectif

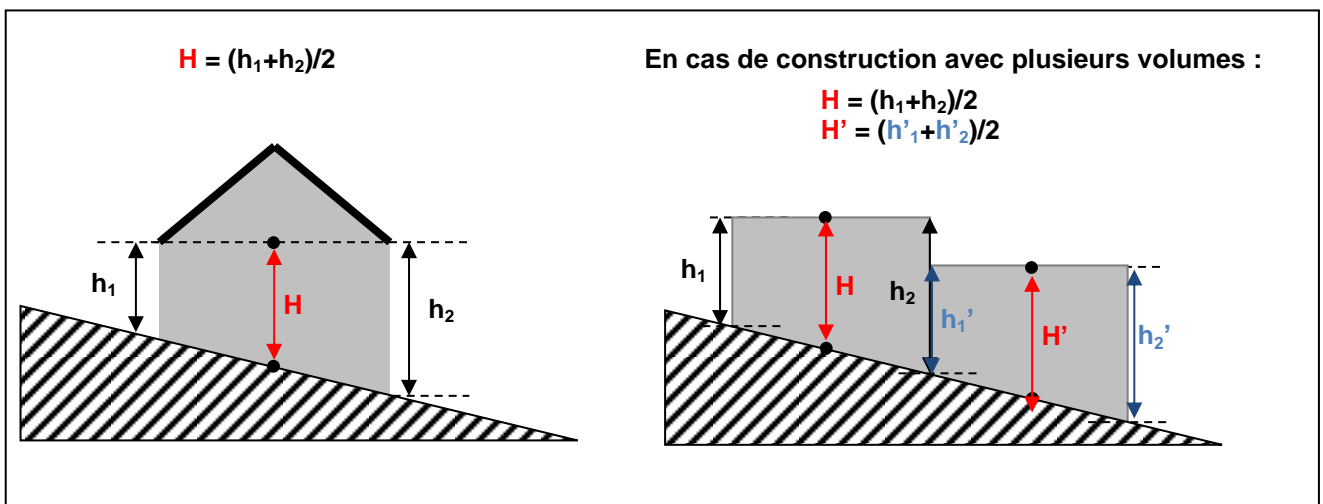
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10)

Hauteur limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou le faitage.



CAS D'UN TERRAIN EN PENTE



Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L511-1 du Code de l'environnement).

Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du code de l'environnement)

Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.

Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du code de l'environnement)

Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Limites séparatives du terrain

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) et à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée ;
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre.

Réhabilitation thermique :

Selon le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- 5° Les pompes à chaleur,
- 6° Les brise-soleils.

Place de stationnements de jour :

Aire de stationnement située sur la propriété, en-dehors des limites des clôtures.



Surface de plancher

Surface définie à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, comme étant : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

L'article R*112-2 précise que « 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 :

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

Terrain

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain naturel – sol existant avant travaux :

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones

Terrain situé en bordure de plusieurs voies

Lorsque deux propriétés sont situées en bordure d'une même voie, la limite entre les deux doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie (article 7), même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux, selon l'arrêt du 30 septembre 2011 (mentionné au Lebon) du Conseil d'État apportant des précisions sur les conditions de mise en œuvre des règles de prospect.

L'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon en 2006 (CAA Lyon 24 oct. 2006, M. Christophe Bornet, req. n° 04LY01611), qui concerne l'article 6, prévoit ainsi que les règles de recul doivent être appliquées par rapport à chaque voie (par exemple, par rapport à la voie A et la voie B) et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Voie

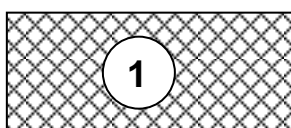
Desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Annexe 2

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro ou lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface, les parcelles concernées et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



DISPOSITIONS GENERALES

- 1- la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
- 2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan d'occupation des sols a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

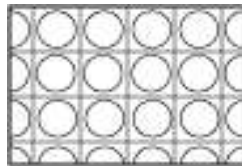
Liste des emplacements réservés

N°	Objets	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	Création d'une nouvelle voie en vue du contournement du centre bourg	Commune	Env. 6 350 m ²	Parcelles 287, 288, 262, 31
2	Stationnements	Commune	Env. 95 m ²	Parcelle 22
3	Stationnements	Commune	Env. 95 m ²	Parcelle 156
4	Aménagement du centre bourg de Chalou	Commune	Env. 700 m ²	Parcelles n°44 et 45

Annexe 3

Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

DISPOSITIONS GENERALES

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Annexe 4

Retrait et gonflement des argiles

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



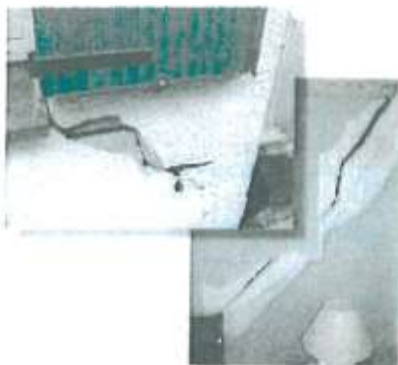
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserme avec la sécheresse, entraînant de tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

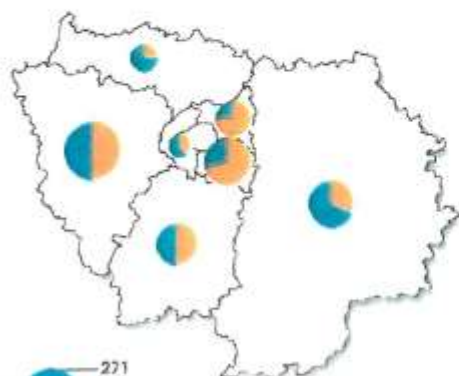
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



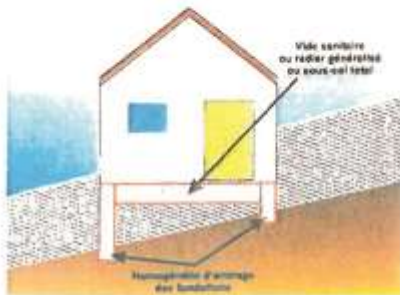
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**,

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

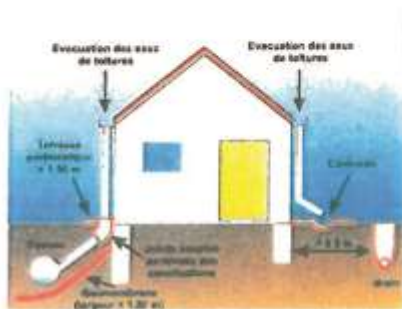
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Annexe 5

Éléments identifiés au titre du L123-1-5 7°

L'article L 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU peuvent :

« ...Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Or, la commune de Chalou-Moulineux possède un certain nombre d'éléments végétaux participant à la qualité de l'urbanisation et du territoire communal. Ils ont été identifiés comme éléments à préserver.

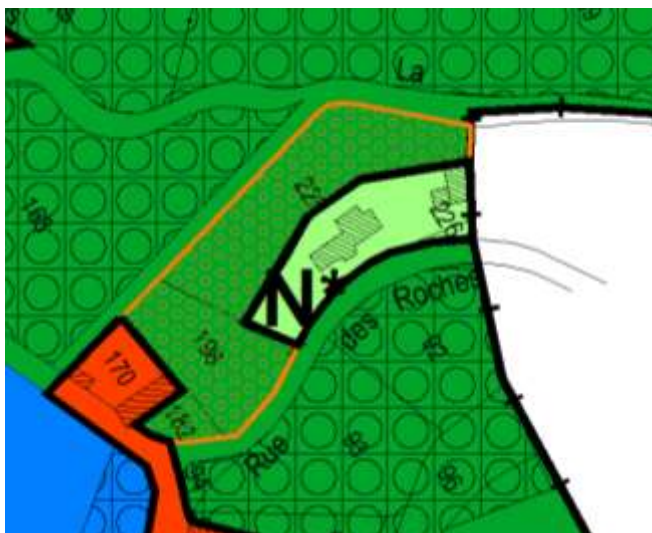
Vue sur les espaces paysagers et les étangs à préserver



Source : <http://a1000pieds.free.fr>

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement de zones



Dans le cadre de son projet de PLU, la commune de Chalou-Moulineux souhaite préserver un espace ouvert non bâti sur le secteur de Moulineux, correspondant à des fonds de jardin, en vue de maintenir ces espaces en l'état.



Extrait du plan de zonage du projet de PLU

Vue aérienne de Chalou-Moulineux - Source : Google Earth, 2013

Etangs de Moulineux



Source : <http://a1000pieds.free.fr>

De plus, des mares et étangs ont également été protégés.

Ces éléments d'eau sont des milieux de vie remarquables pour leur biodiversité. De nombreuses espèces végétales et animales y sont inféodées. Ce sont des lieux d'abri, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces, indispensables à la reproduction des batraciens. Elles constituent des étapes migratoires, des lieux de reproduction ou d'hivernage pour de nombreuses espèces.

Ils participent à la régulation du débit des cours d'eau. Leur capacité de stocker et de restituer progressivement de grandes quantités d'eau, permet l'alimentation des nappes d'eau souterraines et superficielles.

Digue de la Chaussée de l'étang de Chalou-Moulineux



Source : http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Chalou_Moulineux, Marc Séjourné, 12 juin 2008