



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION  
DU

CACHET DE LA MAIRIE



**COMMUNE D'EGLY**  
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

REGLEMENT

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	REGLEMENT_EGLY_APPROBATION.doc
Version	14/02/2018 11:43:00
Rédacteur	MABU
Vérificateur	MABU
Chef d'agence	ACN

## TABLE DES MATIÈRES

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	5
Article 1. Champ d'application territorial du plan.....	6
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.....	6
Article 3 division du territoire en zones.....	7
Article 4. Adaptations mineures .....	8
Article 5. Permis de démolir .....	8
Article 6. Reconstruction à l'identique après démolition ou destruction .....	8
Article 7. Dispositions générales concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .....	9
Article 8. droit de préemption urbain.....	10
Article 9. participation des constructeurs .....	10
Article 10. rappels .....	10
Article 12. les articles du règlement.....	11
Article 12. lexique.....	12
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	22
Dispositions applicables à la zone UA .....	23
Dispositions applicables à la zone UB .....	32
Dispositions applicables à la zone UC .....	43
Dispositions applicables à la zone UE .....	51
Dispositions applicables à la zone UI.....	61
Dispositions applicables à la zone UL.....	69
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	77
Dispositions applicables à la zone AUB1 .....	78
Dispositions applicables à la zone AUB2 .....	86
Dispositions applicables à la zone AU .....	94
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	97
Dispositions applicables à la zone A.....	98
Dispositions applicables à la zone N.....	105
Dispositions applicables aux zones N* et N** .....	109
<b>TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	116
espaces boisés classés.....	117

<b>emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.....</b>	<b>117</b>
<b>TITRE VI ANNEXES.....</b>	<b>119</b>
<b>les emplacements réservés .....</b>	<b>120</b>
<b>Les voies bruyantes .....</b>	<b>121</b>
<b>Les installations classées .....</b>	<b>122</b>
<b>Liste des servitudes .....</b>	<b>123</b>
<b>Les éléments portés à la connaissance de la commune .....</b>	<b>124</b>
<b>Les annexes sanitaires .....</b>	<b>125</b>

# TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Egly.

## ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### 2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- - Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
  - - L 424-1 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
  - - L 102-13 et L424-1 relatifs aux périmètres de travaux publics ;
  - - L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
  - - L 111-6, L111-7, L111-8, L111-9, L111-10 relatifs aux routes à grande circulation.
- - les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan
- - les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
  - - Aux périmètres sensibles ;
  - - A la protection des Monuments Historiques ;
  - - Au droit de préemption urbain ;
  - - Aux zones d'aménagement différé ;
  - - Aux zones d'aménagement concerté.
- - les lotissements déjà approuvés
  - - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
  - - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Il n'y a pas de lotissement dont les règles d'urbanisme restent applicables.

### 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions des Titres I à VI et plus particulièrement au titre V, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000) et la commune.
- Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme). La RN20 est concernée (zones A et UL) mais ne fait pas l'objet de mesures spécifiques à ce titre dans le présent dossier.

- De plus, la RN 20 est classée « catégorie 2 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit. Certains tronçons des RD 192 et 193 sont classées « catégorie 4 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 consultable en mairie), une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit. La RD19 quand à elle est classée « catégorie 3 » vis-à-vis du bruit (même arrêté), une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.
- Le RER C4 est classé « catégorie 3 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 108 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- les zones urbaines qui sont repérés 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 implanter.

**Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.**

- **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.

**Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.**

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique pour ce qui concerne les terres agricoles et où toutes constructions, extensions et installations non strictement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, « *justifiant localement d'une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol)* » est interdite.
- **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 économique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les secteurs N, N\* et N\*\* identifient la zone naturelle stricte pour le premier et les parties partiellement bâties pour les deux autres pour lesquels seuls seront autorisés l'aménagement ou l'extension limitée et mesurée des bâtiments existants.

**Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.**

### 3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- - aux voies et ouvrages publics,
- - aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.**

### 3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

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

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'art 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

## ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

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

## ARTICLE 5. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues aux articles L451-1 à L451-3 et R451-1 à R\*451-5 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6. RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE APRÈS DEMOLITION OU DESTRUCTION

Conformément aux articles L111-15 et L111-23 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans**, il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- **Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur dans l'ensemble des zones dans la limite de la surface de plancher détruit. Ainsi, au cas où les constructions ou installations ne répondaient pas aux exigences du présent règlement (emprise au sol plus importante, surface de plancher plus élevée,...), elles pourront être exemptées des règles définies aux articles **5 à 14** de la zone concernée. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de 10 ans à compter de l'événement.

## ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Conformément à l'art. R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs.

Ainsi :

Dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, et 12 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

### 7.1. ARTICLE 6

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement.

### 7.2. ARTICLE 7

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

### 7.3. ARTICLE 10

#### ■ 7.3.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point le plus haut de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

#### ■ 7.3.2. Dispositions applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des installations et des constructions n'est pas réglementée.

#### 7.4. ARTICLES 8, 9

Non réglementé

#### 7.5. ARTICLE 12

Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

### ARTICLE 8. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU.

### ARTICLE 9. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire devront participer aux taxes prévues par le Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 10. RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du code forestier :

« 1<sup>o</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

o Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un

passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

## ARTICLE 12. LES ARTICLES DU REGEMENT

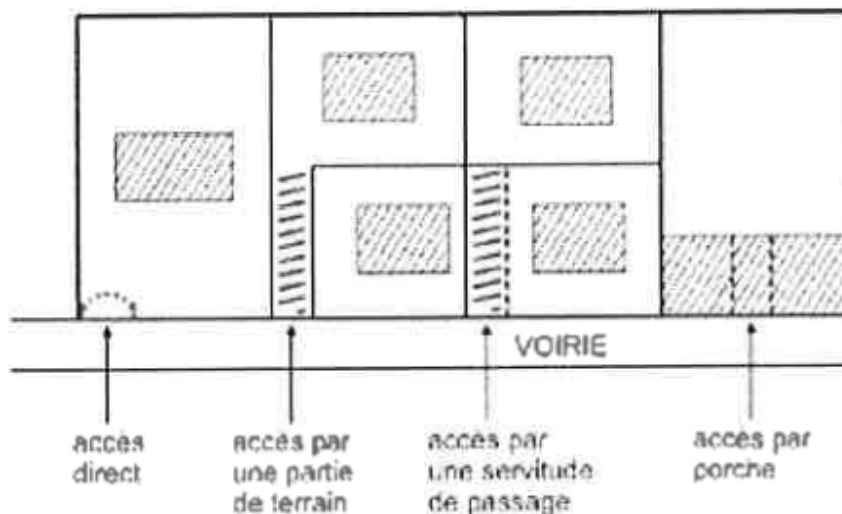
La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- Article 1** *Occupations du sol interdites*
- Article 2** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3** *Conditions de desserte et d'accès des terrains*
- Article 4** *Conditions de desserte par les réseaux*
- Article 5** *Superficie minimale des terrains (abrogés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*
- 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*
- Article 10** *Hauteur des constructions*
- Article 11** *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
- Article 12** *Obligations en matière de stationnement*
- Article 13** *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 14** *Coefficient d'Occupation des Sols (abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*
- Article 15** *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*
- Article 16** *Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

## ARTICLE 12. LEXIQUE

### ACCÈS

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Le schéma ci-dessus présente les caractéristiques de l'accès jusqu'aux stationnements.

### ACROTÈRE

Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon, plus généralement muret en haut de toit pour arrêter l'écoulement d'eau.

### ALIGNEMENT

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### ANNEXE

Une annexe est une construction close, couverte et isolée de la construction principale, non accolée à cette dernière.

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

## **ANTENNES PARABOLIQUES**

La réglementation d'urbanisme concernant les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques vise à limiter les risques en termes d'esthétique et de sécurité tout en préservant la liberté fondamentale de réception.

Une antenne dont aucune dimension n'excède quatre mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, dont aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre, n'est soumise ni à permis de construire, ni à déclaration préalable et relève de la gestion du pétitionnaire.

Si la dimension de l'antenne dépasse quatre mètres et/ou la dimension du réflecteur un mètre, son implantation est soumise à déclaration de travaux et doit respecter les prescriptions du PLU.

Les articles 4 et 11 du PLU imposent de masquer l'antenne (peindre celle-ci, utiliser des matériaux transparents, des caissons paraboliques sur les balcons ou la placer en retrait par rapport au bord de la toiture). S'agissant des antennes implantées dans les secteurs protégés, l'implantation peut être soumise à :

- permis de construire, si le réflecteur dépasse un mètre, pour les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques ;
- déclaration préalable assortie d'une demande d'autorisation au ministère de la culture, pour les immeubles classés, et ce quelles que soient les dimensions du réflecteur de l'antenne ;
- autorisation préfectorale pour les monuments naturels, sites classés, ou inscrits et ce quelque soit les dimensions des réflecteurs.

## **BARDAGE**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

## **BATIMENT D'ACTIVITES**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

## **BATIMENT OU CONSTRUCTION PRINCIPALE**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## **CHIEN ASSIS**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

## **COUR**

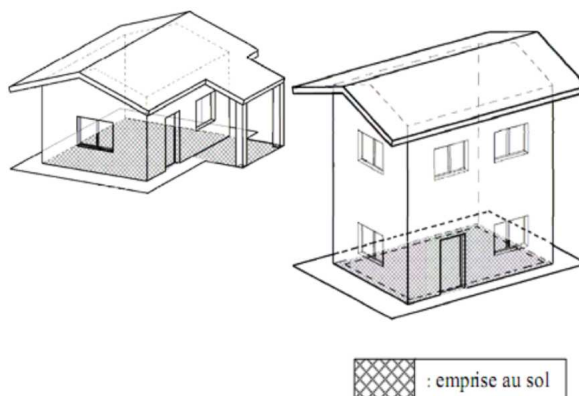
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

## **EGOUT DU TOIT**

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

## EMPRISE AU SOL

Conformément à la définition donnée à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social ou scolaire, ...

## FACADE PRINCIPALE

Sur chacune des faces verticales d'un édifice, on distingue : façade principale, façade arrière et façade latérale généralement appelée PIGNON surtout si elle épouse la forme du comble. La façade principale est la façade donnant sur rue.

## FAITAGE

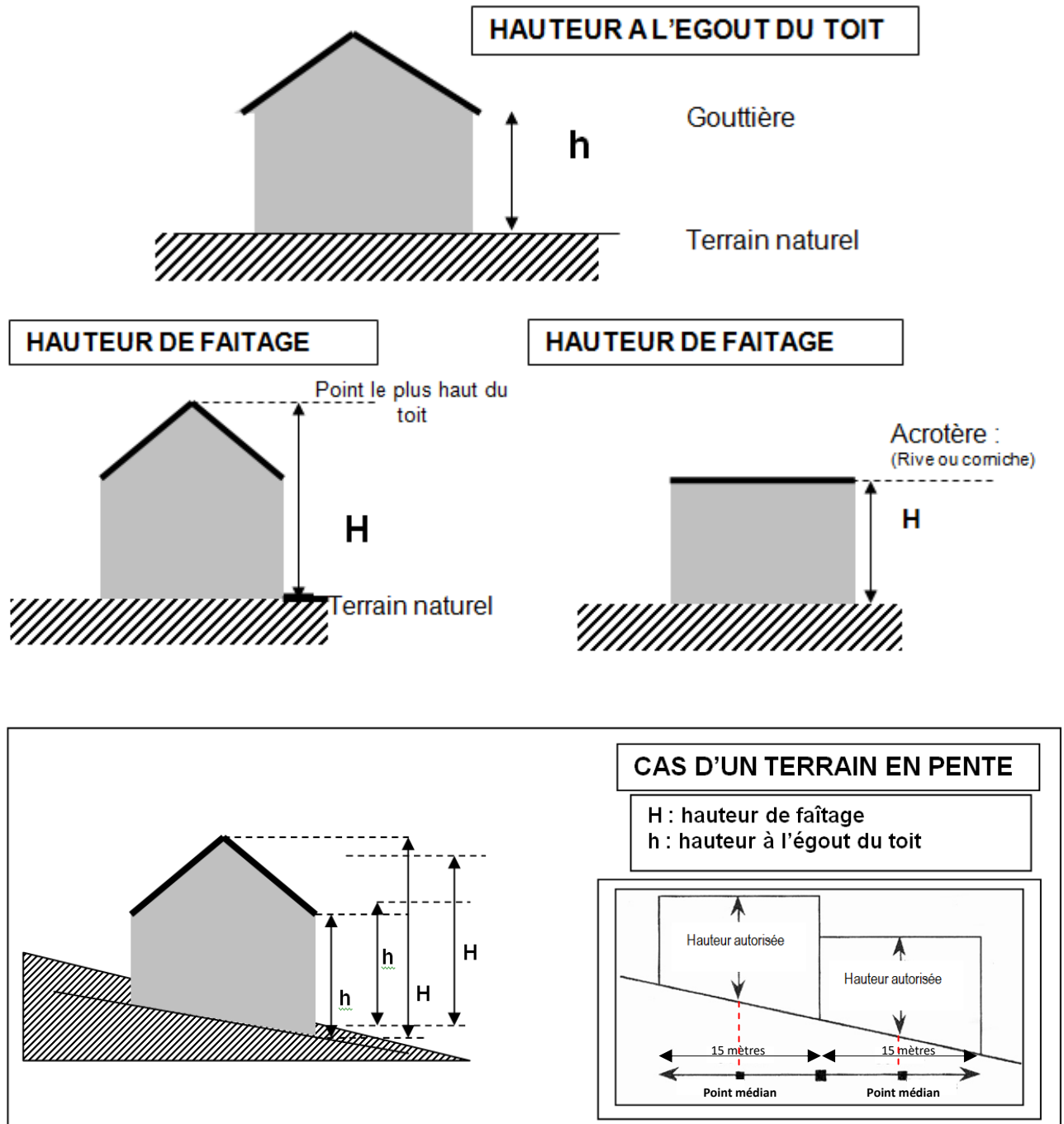
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

## 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. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ART. 10)

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (cf. définition « terrain naturel ») existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'égout (sommets d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux. Si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

## LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

### LES LIMITES LATÉRALES :

Exemples: Les limites latérales figurent en gras.

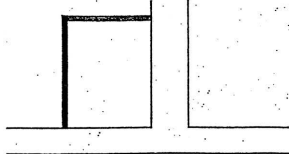


Fig 1

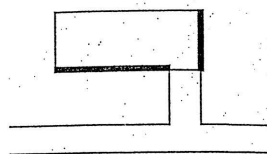


Fig 2

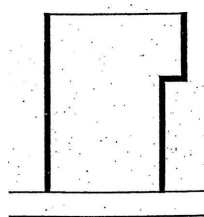


Fig 3

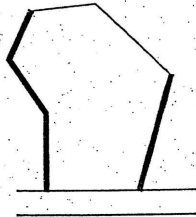


Fig 4

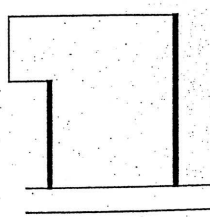


Fig 5

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

### LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, les fonds de parcelle sont constitués par les limites opposées les plus éloignées de celle supportant l'accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ainsi que les terrains à l'angle de deux voies pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

## **LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture permettant d'éclairer et de ventiler un comble.

## **MITOYENNETE**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

## **MODENATURE**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

## **MUR PIGNON**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

## **OUVERTURES CREANT DES VUES (AU SENS DU PRESENT REGLEMENT)**

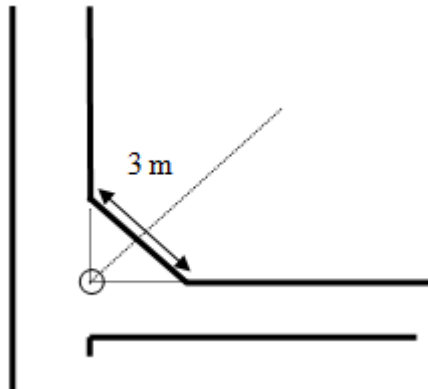
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0,60 m au dessus du terrain naturel
- les lucarnes
- les châssis de toit placés à moins de 1,90 m du plancher,
- les chiens assis,
- Les ouvertures en sous-sol
- les portes vitrées sauf si le vitrage est à plus de 1,9m du plancher ou s'il est translucide et non ouvrant

## **OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES**

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit)
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissements ultérieurs. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

## PAN COUPE

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



## PAN DE TOITURE

Surface plane de toiture

## PROSPECT

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

## RAMPE

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

## REHABILITATION / RENOVATION

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

## SOUS-SOL

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

## SURFACE DE PLANCHER

Surface définie à l'article L111-14 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\*111-22 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 OU UNITE FONCIERE

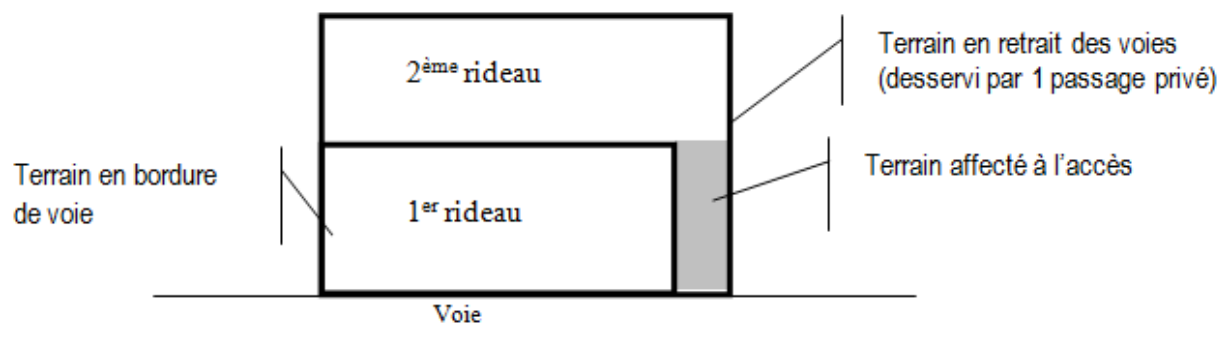
Le terrain ou unité foncière est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur X constituent un seul terrain ou une seule unité foncière 'A' au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière 'B' puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## TERRAIN SITUÉ EN BORDURE OU EN RETRAIT DES VOIES



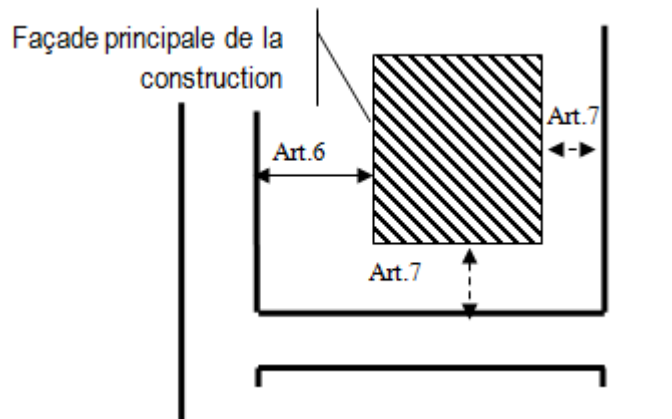
*Notion de deuxième rideau et au-delà* : cas des parcelles nécessitant un accès sur une voie et dont le terrain d'assiette ne donne pas en totalité sur l'emprise publique.

## TERRAIN SITUÉ EN BORDURE DE PLUSIEURS VOIES

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de **la façade principale** du bâtiment.

Le reste de la construction, sauf indications spécifiques à l'article 6, devra respecter l'article 7 de la zone concernée par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



## TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

## UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## VOIRIE

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

# TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage agricole ou forestière ;
- Toute construction ou installation nouvelle à usage industriel, artisanal ;
- Les entrepôts ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.2 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les opérations d'aménagement de 8 logements et plus, au moins 25% des logements doivent être réservés pour la réalisation de logements sociaux.

#### SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics ou qui seraient existants avant la date d'approbation du PLU ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et les concessionnaires.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UA 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

Largeur des accès pour 1 logement individuel : minimum 3,50m.

Largeur des accès pour 2 et 3 logements individuels : minimum 5m.

A compter de 4 logements individuels, une voie de desserte sera réalisée.

Largeur des accès pour les logements collectifs : 5m minimum.

## VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 5 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- **Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- **Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.**
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

### ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions principales seront implantées à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

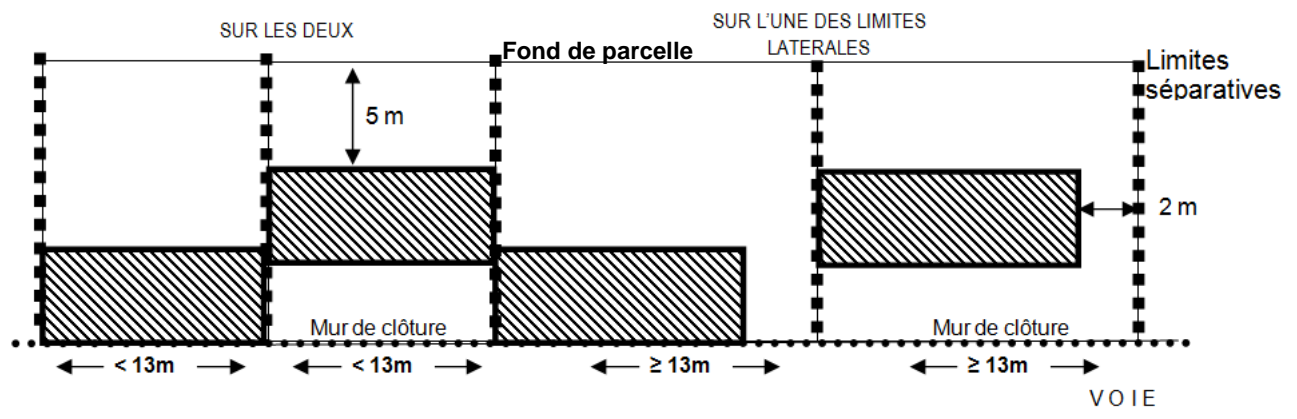
#### EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Des constructions principales peuvent être implantées en retrait de l'alignement avec un mur de clôture plein d'une hauteur maximum fixée à 2,00 mètres.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LES ANNEXES

Afin de respecter l'identité de la zone (cœur de ville) constituée du bâti traditionnel de la commune, ces constructions doivent être édifiées sur **les deux limites séparatives latérales si la largeur de façade est <13m et jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales si la largeur de façade est ≥13m.**

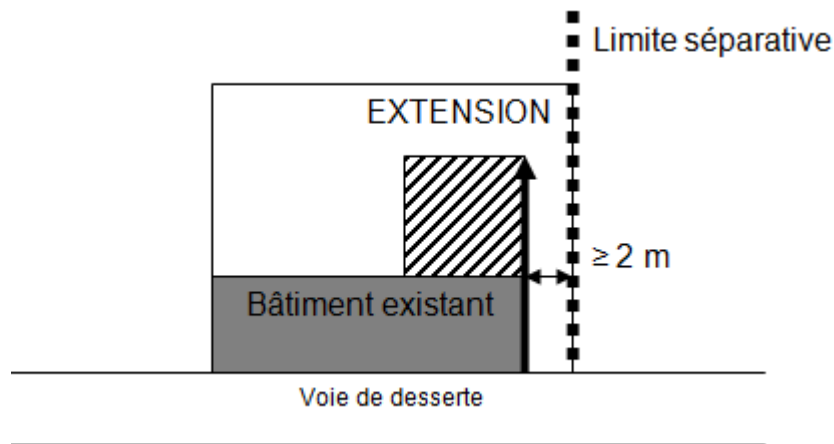


En cas de retrait, le bâtiment (ou son extension) mesuré en tous points de la construction devra s'éloigner d'au moins :

- 5m de la limite de fond de parcelle
- 2m des limites séparatives

#### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative à la condition de ne pas créer d'ouverture créant des vues sur la façade en vis-à-vis et que la marge d'isolement respecte un minimum de 2 mètres.



- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur l'une, sur les deux limites séparatives ou sur aucunes limites séparatives (le retrait respectera un minimum de 2 mètres), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les piscines et SPA devront respecter un retrait de 2m par rapport à toutes les limites.

#### ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à 5 mètres pour les parties de constructions.

Une distance minimale de 5 m est aussi à observer par rapport aux annexes.-

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

#### ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée pour les bâtiments principaux.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UA 12 et UA 13 du présent règlement.

- Lorsqu'il s'agit d'annexes (abris de jardin, garages non accolés, ...), l'emprise au sol sera inférieure à 10% de la surface de la parcelle.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur totale mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère des constructions est calculée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique, soit 12 m et R+2, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3,00 m à l'égout du toit.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- aux secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES :

- La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Sur le domaine public et sur les limites séparatives, sont autorisés :
  - un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
  - un mur plein réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
  - un grillage ou de grille doublés d'une haie végétale soit d'éléments d'aspect bois.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Dimension des places : longueur : 5,00 mètres,  
largeur : 2,30 mètres,

### GENERALITES

- **Habitat** 1 place par logement construit, reconstruit ou transformé.  
0.5 place par logement locatif social construit, reconstruit ou transformé.  
~~Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.~~

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles dans l'habitat collectif. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 0,75m<sup>2</sup> par logement.

- **Activités** 1 place pour 60m<sup>2</sup> de la **surface de plancher** autorisée.

Les locaux d'activité de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il est imposé à minima 1 place pour 10 employés.

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

#### ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, les installations nuisantes et le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

#### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

#### ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Toute construction ou installation à usage industriel, artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- Les entrepôts ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les opérations d'aménagement de 8 logements et plus, au moins 25% des logements doivent être réservés pour la réalisation de logements sociaux.

#### SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics ou qui seraient existants avant la date d'approbation du PLU ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et des concessionnaires.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UB 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
- La mise en place d'écrans acoustiques le long de la RN 20.
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.
- **La réhabilitation des volumes existants**

### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

Largeur des accès pour 1 logement individuel : minimum 3,50m.

Largeur des accès pour 2 et 3 logements individuels : minimum 5m.

A compter de 4 logements individuels, une voie de desserte sera réalisée.

Largeur des accès pour les logements collectifs : 5m minimum.

## VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 5 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.

- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- **Eaux pluviales**
- **Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- **Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.**
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions seront implantées :

- dans les secteurs UBa : à l'alignement ou à 3 m de l'alignement minimum
- dans le secteur UBb : au minimum 4,50 m de l'alignement
- dans les secteurs UBc et UBd : au minimum 4,50 mètres de l'alignement

Dans le cas de parcelles en bordure de plusieurs voies, la règle définie ci avant par rapport l'alignement s'applique pour l'implantation de la façade principale de la construction, le reste du bâtiment devra respecter une marge de recul fixée par l'article UB7.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Enfin, Si des marges de reculement figurent aux documents graphiques, elles fixent les limites des zones d'isolement où l'habitat est soumis à des prescriptions particulières d'isolation phonique de même que les immeubles de bureaux et les bâtiments publics.

### ■ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- **A la réhabilitation des volumes existants**

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

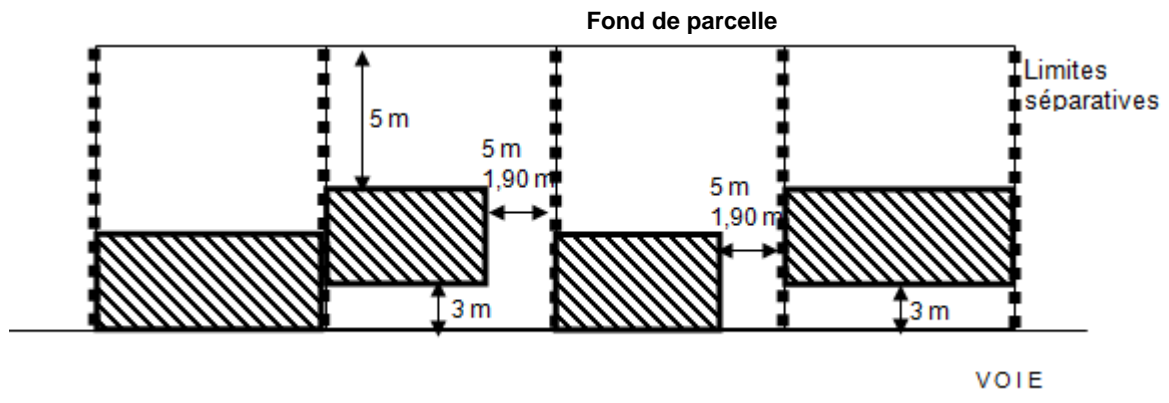
---

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LES ANNEXES

Afin de garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions, respectueuses du tissu urbain déjà constitué et d'un environnement de qualité qui caractérise les ensembles urbains de la commune d'Egly, la règle suivante s'applique :

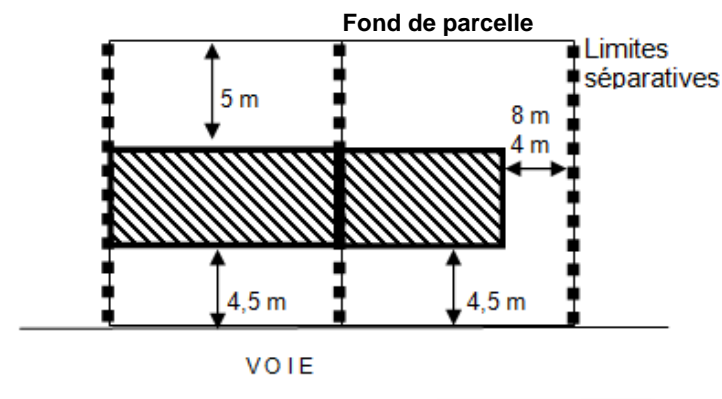
En UB a :

- Par rapport aux limites latérales
  - Sur une limite latérale ou les deux.
  - En cas de retrait : au minimum 5 mètres en cas d'ouverture(s) ; au minimum 1,90m dans le cas contraire
- Par rapport aux limites de fond de parcelle
  - Un retrait minimum de 5m



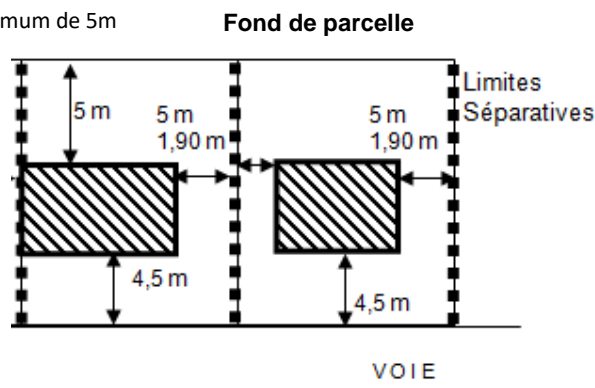
En UBb :

- Par rapport aux limites latérales
  - Sur une limite latérale ou les deux.
  - En retrait si la façade comporte des ouvertures : au minimum 8 mètres ; au minimum 4 mètres dans le cas contraire.
- Par rapport aux limites de fond de parcelle
  - Un retrait minimum de 5m



En UBc et UBd :

- Par rapport aux limites latérales
  - Sur une limite latérale ou sur aucune.
  - En cas de retrait : au minimum 5 mètres en cas d'ouverture(s) ; au minimum 1,90m dans le cas contraire
- Par rapport aux limites de fond de parcelle
  - Un retrait minimum de 5m



## CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- **La réhabilitation des volumes existants**
- Les piscines et SPA devront présenter un recul de 2 m minimum par rapport à toutes les limites.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.

Une distance minimale de 5 m est à observer par rapport aux annexes.-

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

---

- En zone UBa

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction d'annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

- En zone UBb

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction d'annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

- En zone UBc

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction d'annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

- En zone UBd

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **20 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction d'annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UB 12 et UB 13 du présent règlement.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur totale mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère des constructions est calculée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente

Zone UB a :

- Pour les constructions principales, la hauteur est fixée à 9 m, mesurée au faîtage ou à l'acrotère
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 m.

Zone UB b :

- Pour les constructions principales, la hauteur est fixée à 6 m, mesurée au faîtage ou à l'acrotère
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 m.

Zone UB c :

- Pour les constructions principales, la hauteur est fixée à 9 m, mesurée au faîtage ou à l'acrotère
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 m.

Zone UB d :

- Pour les constructions principales, la hauteur est fixée à 9 m, mesurée au faîtage ou à l'acrotère
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 m.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- aux secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.

- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites excepté pour les constructions et installations de service à caractère social.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES :

- La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Sur le domaine public et sur les limites séparatives, sont autorisés :
  - un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
  - un mur plein réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
  - un grillage ou de grille doublés d'une haie végétale ou d'éléments d'aspect bois.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

---

##### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.
- 

Dimension des places : longueur : 5,00 mètres,  
largeur : 2,30 mètres,

##### GENERALITES

- Habitat 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.  
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

- Activités 1 place pour 60m<sup>2</sup> de la **surface de plancher** autorisée.
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, les installations nuisantes et le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins :
  - 40% de la surface totale du terrain en zone UBa
  - 30% de la surface totale du terrain en zone UBb
  - 40% de la surface totale du terrain en zone UBc
  - 50% de la surface totale du terrain en zone UBd

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée. En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement aménagées en dalles alvéolaires gazon pourront constituer des emprises de pleine terre.

Les dispositions des cinq derniers alinéas ne s'appliquent pas aux services publics, dès lors qu'elles s'appliquent aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

## ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

## ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

### ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Toute construction ou installation à usage industriel, artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- Les entrepôts ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie

### ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics ou qui seraient existants avant la date d'approbation du PLU ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et les concessionnaires.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UC 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
- La mise en place d'écrans acoustiques le long de la RN 20.

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

Largeur des accès pour 1 logement individuel : minimum 3,50m.

Largeur des accès pour 2 et 3 logements individuels : minimum 5m.

A compter de 4 logements individuels, une voie de desserte sera réalisée.

Largeur des accès pour les logements collectifs : 5m minimum.

## VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 8 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées qui sont concernées par cette problématique (habitat, bureaux, ...) devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

### ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions seront implantées au delà d'un de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Si des marges de reculement figurent aux documents graphiques, elles fixent les limites des zones d'isolement où l'habitat est soumis à des prescriptions particulières d'isolation phonique de même que les immeubles de bureaux et les bâtiments publics.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

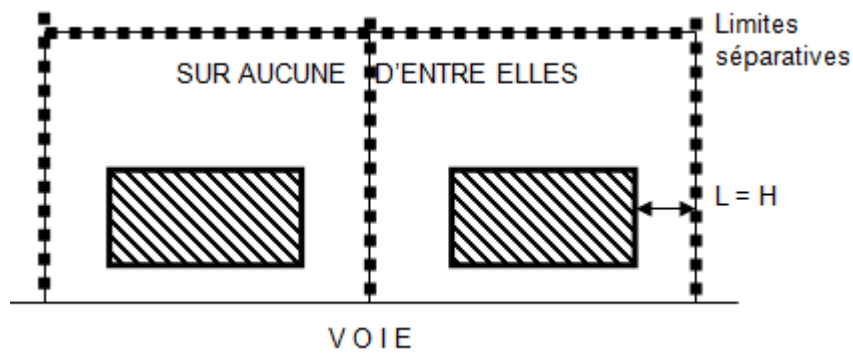
- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LES ANNEXES

Ces constructions sont édifiées :

- sur aucune limite séparative
- en respectant une distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction au moins égale à la hauteur de cette façade (à l'égout ou à l'acrotère) par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.



#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les piscines et SPA devront respecter un retrait de 2m par rapport à toutes les limites.

## ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

La distance horizontale entre tout point des deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment le plus élevé.

La distance minimale (L) entre tout point des constructions non contiguës sera au moins égale à H.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

Cette emprise n'est également pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du présent règlement.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage ou l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente

La hauteur des immeubles au faîtage ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). (Rappels : R+2+C - **10 m** ; R+3 - 12m ; R+4 - 15m, selon les secteurs)

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :



- **Autres** : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

#### ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- 30 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés distincts des aires de parking.

#### ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

#### ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

### ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

Pour les opérations d'aménagement de 8 logements et plus, au moins 25% des logements doivent être réservés pour la réalisation de logements sociaux.

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et des concessionnaires.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UE 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés.

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

Largeur des accès pour 1 logement individuel : minimum 3,50m.

Largeur des accès pour 2 et 3 logements individuels : minimum 5m.

A compter de 4 logements individuels, une voie de desserte sera réalisée.

Largeur des accès pour les logements collectifs : 5m minimum.

#### VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 5 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection

efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées qui sont concernées par cette problématique (habitat, bureaux, ...) devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

En zone UEa, les constructions seront implantées au-delà d'un retrait d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En zone UEb, les constructions devront s'implanter au-delà d'un retrait d'au minimum 3 m par rapport à l'alignement de la voie

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Si une marge de reculement figure aux documents graphiques, tout bâtiment nouveau devra être implanté au-delà de cette marge. Si des marges de reculement figurent aux documents graphiques, la première marge fixe la limite de la zone *non ædificandi*, les marges suivantes fixent les limites des zones d'isolement où l'habitat est interdit ou soumis à des prescriptions particulières d'isolation phonique de même que les immeubles de bureaux et les bâtiments publics.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

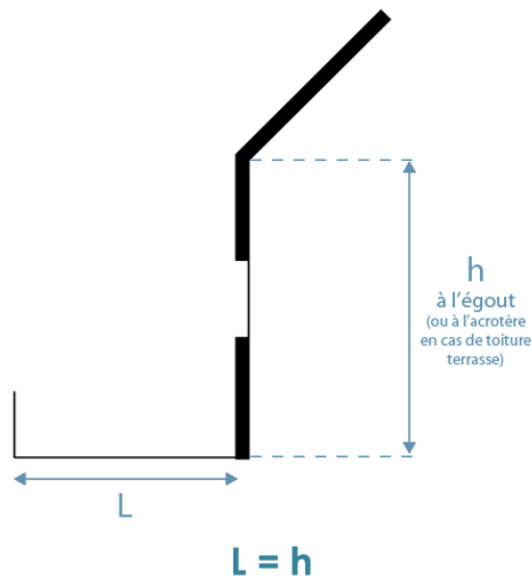
Afin de garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions, respectueuses du tissu urbain déjà constitué et d'un environnement de qualité qui caractérise les ensembles urbains de la commune d'Egly, les règles suivantes s'appliquent :

En zone UEa :

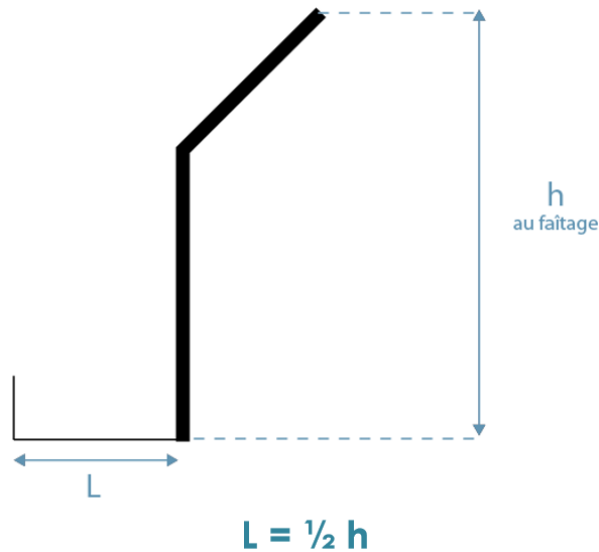
- Sur une limite latérale ou sur aucune.
- En cas de retrait : au minimum 5 mètres en cas d'ouverture(s) au sens du présent règlement et au minimum 1,90m dans le cas contraire.

En zone UEb les constructions doivent s'implanter de manière à ce que :

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des ouvertures devra être au moins égale à la hauteur de cette façade (à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.



- Dans le cas de façades ne présentant pas d'ouverture, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage) en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.



#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les piscines et SPA devront respecter un retrait de 2m par rapport à toutes les limites.

#### ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

##### Non réglementé

Toutefois, la distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës (à vocation d'habitat) sera au moins égale à 5 mètres pour les parties de constructions en vis-à-vis qui comportent des ouvertures.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

#### ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

- En zone UEa, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- En zone UEb, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- Dans toutes les zones, une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### RAPPELS (Cf. lexique) :

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Lorsqu'aucune indication de hauteur ne figure au document graphique c'est que cette dernière n'est pas réglementée.

Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

### En zone UEa :

- Lorsqu'il en est fait mention au document graphique : seulement pour les constructions principales à vocation d'habitat, la hauteur est fixée 9 m, mesurée au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 m.

### En zone UEb :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 13,5 m, mesurée à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

### Exemptions :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.



- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Dimension des places : longueur : 5,00 mètres,  
largeur : 2,30 mètres,

## GÉNÉRALITÉS

Habitat	- 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé. Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.  - 1 place par logement locatif social
Autres (commerces, équipements publics, ...)	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

**Rampes** : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte

### Dans toute la zone UE :

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, les installations nuisantes et le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins :
  - **30%** de la surface totale du terrain en zone UEa et UEb

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée. En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

En zone UEb, les places de stationnement végétalisées pourront être comptabilisées dans le pourcentage de pleine terre.

#### ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

#### ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

### ARTICLE UI 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions 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 des établissements autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE UI 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes 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 des établissements autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et les concessionnaires.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UI 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.

### ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

#### VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 8 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées qui sont concernées par cette problématique (habitat, bureaux, ...) devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**Si aucune indication ne figure au document graphique**, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### EXEMPTIONS :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F. ; bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ferroviaire) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

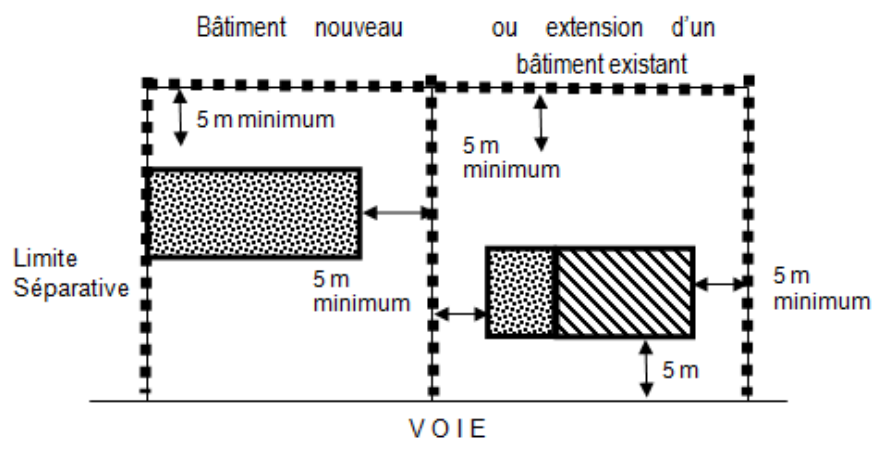
## ARTICLE UI 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LES ANNEXES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur une des limites séparatives
- sur aucune d'entre elles



Lorsqu'elles sont en retrait, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit principal sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**RAPPELS (Cf. lexique)** : Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

### **Hauteur au faitage : (inscrite au document graphique)**

Selon les secteurs, la hauteur au faitage des constructions mesurée au faitage ou à l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 9m et 12m hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLÔTURES

- La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Les clôtures des terrains en pente devront suivre la ligne de la pente.
- Sur le domaine public et sur les limites séparatives, sont autorisés :
  - un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
  - un mur plein réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
  - un grillage ou de grille doublés d'une haie végétale soit d'éléments d'aspect bois.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

### RAPPELS

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

<u>Bureaux et commerces</u>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b> 1 place / 10 m <sup>2</sup> salle de restaurant + 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)
<u>Services, et Activités y compris Bâtiments publics</u>	1 place pour 40m <sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de 5 places par lot d'activité
<u>Dépôts</u>	10% de la surface de plancher (non destinés à la vente)
<u>Habitat</u>	2 places / logement
<u>Autres</u>	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux, avec un minimum de 5 places par lot d'activité.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la construction la plus directement assimilable.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Dans le cadre de programme d'aménagement d'ensemble, la mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

## ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre.

- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les dispositions des cinq derniers alinéas ne s'appliquent pas aux services publics, dès lors qu'elles s'appliquent aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

#### ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

### ARTICLE UL 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions 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 des établissements autorisés.
- Les entrepôts et les dépôts ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- Les constructions à usage industriel, artisanal ;
- Les installations de camping et de caravaning sauf en ULa ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE UL 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, dans la zone UL (secteur des stades) située le long de la RN20 :

- Conformément aux objectifs poursuivis dans le schéma directeur local des cantons d'Arpajon et de Montlhéry, ce secteur de la zone UL qui doit conserver un caractère naturel, ne peut accueillir que des équipements légers de sport et de loisirs.
- La constructibilité dans une bande de 75 m comptée de part et d'autre de l'emprise de la RN20 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme aux articles L.111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme.

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme dans les autres secteurs de la zone UL :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes 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 des établissements autorisés.
- Les installations de camping et de caravaning en ULa uniquement (aire d'accueil des Gens du Voyage) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et les concessionnaires.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UL 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.

### ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

## VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés,

noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées qui sont concernées par cette problématique (habitat, bureaux, ...) devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**Si aucune indication ne figure au document graphique**, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 2 m par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

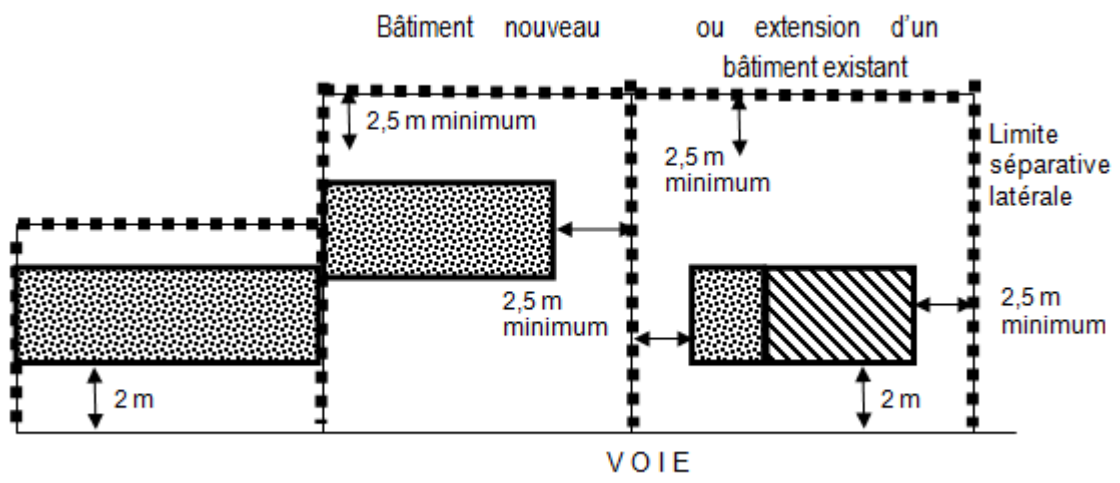
### ARTICLE UL 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LES ANNEXES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur l'une ou les deux limites séparatives latérales
- sur aucune d'entre elles



Lorsqu'elles sont en retrait, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit principal sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**RAPPELS (Cf. lexique) :** Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

### **Hauteur : (inscrite au document graphique)**

Selon les secteurs, la hauteur des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol et au faîtage, ne peut excéder 10 m (ULa) et 13 m (UL) hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLÔTURES**

- La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Les clôtures des terrains en pente devront suivre la ligne de la pente.
- Sur le domaine public et sur les limites séparatives, sont autorisés :

- un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
  - un mur plein réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
  - un grillage ou de grille doublés d'une haie végétale soit d'éléments d'aspect bois.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

---

### RAPPELS

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

<u>Installations de camping / caravanning</u>	Le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services, de jour comme de nuit.
<u>Habitat</u>	2 places / logement
<u>Autres</u>	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la construction la plus directement assimilable.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules pour qu'ils s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

## ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre.

## ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

## ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

## ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

# TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUB1

### ARTICLE AUB1 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Toute construction ou installation à usage industriel, artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE AUB1 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions à usage de bureaux et de commerces (professions libérales, services à la personne, ...) lorsque ceux-ci sont inférieur à 200m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ou qu'ils sont intégrés au bâtiment principal ;
- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,

- qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,
  - qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
  - La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et des concessionnaires.
  - Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
  - **DANS LE SECTEUR AUB1 (n)** : Situé sous les lignes à haute tension, cet espace ne pourra recevoir aucunes constructions supplémentaires. Ainsi, seuls sont autorisés les chemins piétonniers, voies, cheminements publics. Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et des concessionnaires.

### ARTICLE AUB1 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

#### VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 5 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE AUB1 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- **Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- **Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.**
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### ARTICLE AUB1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

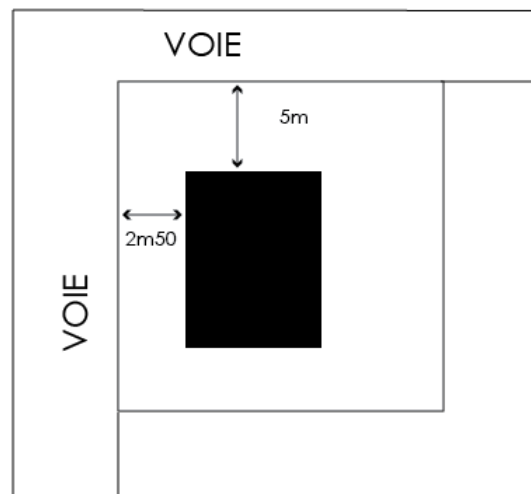
#### ARTICLE AUB1 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 5 mètres de l'alignement.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnements.

Pour les terrains à l'angle de deux voies ou de la même voie, la règle définie ci-avant par rapport l'alignement s'applique pour l'implantation de la façade principale de la construction, le reste du bâtiment devra respecter une marge de recul minimum fixée à 2,50m par rapport à la voie.



Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE AUB1 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou en retrait

En cas de retrait les constructions principales devront être implantées à une distance de la limite égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit sans être inférieure à 2m 50.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait à une distance supérieure ou égale à 2m 50 de la limite.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT LIMITES SÉPARATIVES N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES

Les constructions principales devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment comptée à l'égout du toit sans être inférieure à 6 m sur l'une des limites séparative n'aboutissant pas aux voies.

Pour les autres limites n'aboutissant pas aux voies, les constructions principales devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment comptée à l'égout du toit sans être inférieure à 2,5m.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**ARTICLE AUB1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

**ARTICLE AUB1 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles AUB 12 et AUB 13 du présent règlement.

**ARTICLE AUB1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cadre d'opérations groupées la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les opérations portant sur des équipements publics ou des équipements d'intérêt collectifs tels que les résidences pour personnes âgées ou MAPAD, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- aux secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

**ARTICLE AUB1 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

---

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES :

- La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Sur le domaine public et sur les limites séparatives, sont autorisés :
  - un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
  - un mur plein réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
  - un grillage ou de grille doublés d'une haie végétale soit d'éléments d'aspect bois.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AUB1 12 : STATIONNEMENT

---

##### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques. (sauf pour les places « visiteurs » qui pourront être créées en dehors des parcelles privatives).
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

##### GENERALITES

- |  |   |
|--|---|
| • Habitat de type individuel                   | 2 places par logement   |
| • Habitat à gabarit collectif ou intermédiaire | 1 place par logement minimum + 1 place au-delà de 60 m <sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b> . |

Dans les opérations d'ensemble, les places « visiteurs » correspondront à un ratio supplémentaire de 10% des places stationnements à réaliser et seront exigées en dehors des parcelles privatives.

- |             |  |
|-------------|--|
| • Activités | 1 place pour 60m <sup>2</sup> de la <b>surface de plancher</b> autorisée.  |
| • Autres    | Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). |

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

### ARTICLE AUB1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.

### ARTICLE AUB1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

La surface plancher affectée aux logements est de 36 000 m<sup>2</sup>.

La surface plancher affectée aux équipements prévus dans la zone (RPA, ...) est de 8 300 m<sup>2</sup>.

Soit une **surface plancher** totale réalisable sur l'ensemble de la zone de 44 300 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE AUB1 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

### ARTICLE AUB1 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUB2

### ARTICLE AUB2 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou installation à usage agricole ou forestière ;
- Toute construction ou installation à usage industriel, artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- Les entrepôts ;
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) sauf si elles répondent aux conditions fixées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE AUB2 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les opérations d'aménagement de 8 logements et plus, au moins 25% des logements doivent être réservés pour la réalisation de logements sociaux.

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises) à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve :
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté,
  - qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement,

- qu'elles prennent en compte les conditions prévues par la loi Abeille.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et des concessionnaires.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).

## ARTICLE AUB2 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

Les accès des opérations de **4 logements/pavillons** ou plus devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir une largeur minimale de 5 m, une aire de retournement dans leur partie terminale ainsi que des trottoirs de part et d'autre de la voie avec au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

### VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une voie de desserte en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie de desserte doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Pour les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

Les nouvelles voies de desserte devront présenter les mêmes caractéristiques que les voiries du PLU en vigueur, à savoir :

- Une largeur minimale de chaussée de 5 m,
- Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie dans leur partie terminale,
- Au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR.

## ARTICLE AUB2 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 2. ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- **Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).**
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- **Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.**
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection

efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

### 4. COLLECTE DES DECHETS

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### ARTICLE AUB2 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE AUB2 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 5 mètres de l'alignement.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnements.

Dans le cas de parcelles en bordure de plusieurs voies, la règle définie ci avant par rapport l'alignement s'applique pour l'implantation de la façade principale de la construction, le reste du bâtiment devra respecter une marge de recul minimum fixée à 2,50m.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE AUB2 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou en retrait

En cas de retrait les constructions principales devront être implantées à une distance de la limite égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit sans être inférieure à 2m 50.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait à une distance supérieure ou égale à 2m 50 de la limite.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT LIMITES SÉPARATIVES N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES

Les constructions principales devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment comptée à l'égout du toit sans être inférieure à 6 m sur l'une des limites séparative n'aboutissant pas aux voies.

Pour les autres limites n'aboutissant pas aux voies, les constructions principales devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment comptée à l'égout du toit sans être inférieure à 2,5m.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les autres bâtiments annexes et les garages ou structures de stationnement couvertes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, sous réserve :
  - de ne pas être contigus à la construction principale
  - que leur longueur du côté de la limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits en pente et 3 m pour les toits terrasses,
  - que leur surface n'excède pas 25m<sup>2</sup>
  - et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Dans le cas d'annexes contigües à la construction principale, elles doivent présenter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE AUB2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé

## ARTICLE AUB2 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

## ARTICLE AUB2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cadre d'opérations groupées la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les opérations portant sur des équipements publics ou des équipements d'intérêt collectifs, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- aux secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

## ARTICLE AUB2 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES :

- La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Les clôtures des terrains en pente devront suivre la ligne de la pente.
- Sur le domaine public et sur les limites séparatives, sont autorisés :
  - un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
  - un mur plein réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
  - un grillage ou de grille doublés d'une haie végétale soit d'éléments d'aspect bois.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUB2 12 : STATIONNEMENT

---

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques. (sauf pour les places « visiteurs » qui pourront être créées en dehors des parcelles privées).
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

### GENERALITES

- Habitat de type individuel 2 places par logement
- Habitat à gabarit collectif ou intermédiaire 1 place par logement minimum + 1 place au-delà de 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

Dans les opérations d'ensemble, les places « visiteurs » correspondront à un ratio supplémentaire de 10% des places stationnements à réaliser et seront exigées en dehors des parcelles privées.

- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

**Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public, des commerces, des commerces soumis à CDAC, des restaurants cafés, salles de réunions sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour justifier du nombre de places nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation de ces constructions et installations, une étude préalable à la charge du pétitionnaire sera réalisée. Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.

## ARTICLE AUB2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.

## ARTICLE AUB2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

## ARTICLE AUB2 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

## ARTICLE AUB2 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

### ARTICLE AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

### ARTICLE AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les opérations d'aménagement de 8 logements et plus, au moins **25 %** des logements doivent être réservés pour la réalisation de logements locatifs à caractère social.

#### Sont autorisés

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

#### ET sous réserve d'une modification du PLU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
  - de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,
- Et des conditions particulières fixées ci-après :
  - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.

### ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

### ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

### ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

## ARTICLE AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.-

## ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé

## ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

## ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé.

**ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

---

**Non réglementé.**

# TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

#### RAPPEL

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

#### SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
  - les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
  - les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'exploitation forestière.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
  - Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
  - Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
  - La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
  - Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
  - Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

### ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### RAPPEL

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme sauf clôtures provisoires nécessaires à l'activité agricole.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- La constructibilité dans une bande de 75 m comptée de part et d'autre de l'emprise de la RN20 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme aux articles L111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme.

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).
- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être **strictement liées et nécessaires à l'activité agricole d'au moins ½ SMI** :
  - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...).
  - Les serres.
  - Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
  - Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes.

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et les concessionnaires.
- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- La réalisation et l'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.

## ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public quant il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ■ Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés,

noies, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf. article L. 111-12).

#### COLLECTE DES DÉCHETS :

- Les constructions autorisées qui le requiert devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, toute construction nouvelle devra être implantée à au moins 4 mètres de l'axe de la voie.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Le retrait pourra être porté à 1 mètre minimum pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ou ferroviaires
- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Cette distance est portée à au moins 20 mètres pour les limites de zones U, AU et N\*.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

De plus, les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui y sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...) devront respecter une distance d'au moins 20 mètres avec les secteurs classés en zone naturelle sensible de manière à ne pas compromettre la qualité écologique et environnementale des sites.

- - Pour l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics le retrait pourra être porté à 1,90 mètres minimum.
- - Possibilité de s'implanter en limites séparatives, dès lors que la règle s'applique aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Sauf indication contraire au document graphique la distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres. L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être traitées différemment.

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions (voir définition dans le lexique) ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, silos, élévateurs, etc.).

Cependant, la hauteur des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra excéder 7 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).

### ASPECT ARCHITECTURAL

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

### LES CLÔTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions des deux derniers alinéas ne s'appliquent pas aux services publics, dès lors qu'elles s'appliquent aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

## ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

## ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

#### RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2 et notamment :
  - Les activités industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux,
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, à vocation agricole,
  - Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
  - Les installations classées,
  - Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
  - Les terrains de camping et de caravaning sur le secteur déjà affecté à cette activité et la réalisation sur les terrains attenants des accès et stationnements nécessaires à ces aménagements.
- Tout aménagement de surface en dur (bitume, béton,...) à l'exception des voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

### ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### RAPPEL

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations forestières ou à des activités de loisirs liées directement à la préservation ou à la découverte de la nature.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.

**ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

---

Non réglementé

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Non réglementé

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions principales seront implantées en retrait d'au moins 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux services publics, qui peuvent s'implanter à partir de l'alignement dès lors qu'elles s'appliquent aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux services publics, qui peuvent s'implanter en limites séparatives dès lors qu'elles s'appliquent aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

---

Non réglementé

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions des articles L113-4 et L113-3 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.

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Sauf respect de la réglementation liée aux espaces boisés classés, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux services publics, dès lors qu'elles s'appliquent aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

#### ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

#### ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordées lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N\* ET N\*\*

### ARTICLE N\* ET \*\* 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations à vocation d'équipement public, à l'exception des aménagements légers de sports (vestiaires par exemple) de découverte et de loisirs (observatoires pour les animaux, ...) sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux constructions existantes.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N\* 2 et notamment :
  - Les activités industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux,
  - Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, à vocation agricole,
  - Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
  - La création d'installations classées,
  - Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance.
  - Les terrains de camping et de caravaning sur le secteur déjà affecté à cette activité et la réalisation sur les terrains attenants des accès et stationnements nécessaires à ces aménagements.

### ARTICLE N\* ET \*\* 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### RAPPEL

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés n°109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 pour le réseau routier et n°108 du 20 mai 2003 pour le réseau ferroviaire, consultables en mairie).

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant avec affectation à des activités de loisirs ne pouvant trouver leur place en zone urbaine.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- La rénovation, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions isolées existantes dans la limite de 20% de la **surface de plancher** existante.
- Les chemins piétonniers voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.)
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et les concessionnaires.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées s'ils concernent l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la consultation de la SNCF (Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne) devra être faite.

**ARTICLE N° ET \*\* 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

---

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

## ARTICLE N\* ET \*\* 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public sous pression quant il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### ASSAINISSEMENT

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

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

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser **sera obligatoirement de type séparatif**.

#### ■ Eaux usées

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

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement.

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

#### ■ Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

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

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

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

## ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf. article L. 111-12).

## COLLECTE DES DÉCHETS

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## ARTICLE N\* ET \*\* 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé

## ARTICLE N\* ET \*\* 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions principales seront implantées en retrait d'au minimum 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**ARTICLE N\* ET \*\* 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**ARTICLE N\* ET \*\* 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

**ARTICLE N\* ET \*\* 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Elle est fixée à 35% pour permettre la rénovation, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions isolées existantes.

**ARTICLE N\* ET \*\* 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**RAPPELS (Cf. lexique) :**

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle qui est indiquée ci-après, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Pour les constructions principales, la hauteur est fixée à 9 m, mesuré au faîtage ou à l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain.

## ARTICLE N\* ET \*\* 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

### ASPECT ARCHITECTURAL

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

### LES CLÔTURES

Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum de 2 mètres reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune.

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

## ARTICLE N\* ET \*\* 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

## ARTICLE N\* ET \*\* 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions des articles L 113-4 et L113-3 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.

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les espaces libres et les plantations sont nécessaires. Ils sont prévus et conçus dès la présentation du projet d'aménagement à la commune pour accord.

#### ARTICLE N\* ET \*\* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Non réglementé

#### ARTICLE N\* ET \*\* 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, 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 est privilégié.

#### ARTICLE N\* ET \*\* 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

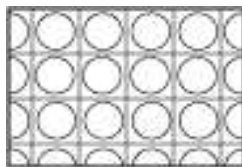
---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordées lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés

## TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

## ESPACES BOISES CLASSES

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 des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.



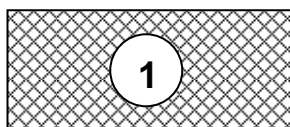
**Trame EBC**

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 des articles L 113-4 et L113-3 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.

## EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

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.



### DISPOSITIONS GENERALES

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, 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 local d'urbanisme 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).

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant dans les annexes générales du dossier de PLU. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

## TITRE VI ANNEXES

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

N° de référence	Bénéficiaire	Affectation	Superficie
1	Commune	Extension de l'école	229 m <sup>2</sup>
4	Communauté de Communes de l'Arpajonnais	Création d'un parking et aménagement d'une passerelle (RN 20)	14 510 m <sup>2</sup>
5	Conseil Général de l'Essonne	Suppression du PN 27 et création d'une voie de contournement	16 600 m <sup>2</sup>
6	Commune	Liaison place de l'Eglise – rue de Saunier	120 m <sup>2</sup>

## LES VOIES BRUYANTES

## **LES INSTALLATIONS CLASSEES**

La déchetterie d'Egly du SICTOM est une installation classée soumise à autorisation

## LISTE DES SERVITUDES

## **LES ELEMENTS PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE**

## LES ANNEXES SANITAIRES