

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Grigny, en ce compris le périmètre des zones d'aménagement concerté (ZAC).

### **Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2.1 -** Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, à l'exception des règles d'ordre public qui restent applicables et dont le contenu en vigueur au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme est rappelé ci-après.

**2.2 -** Restent applicables les dispositions suivantes :

#### 2.2.1- Articles d'ordre public :

- Salubrité et la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'urbanisme)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Sites ou vestiges archéologiques (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Environnement (article R.111-15 du Code de l'urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Respect des lieux avoisinants (article R.111-21)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2.2- Dispositions particulières :

Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques ou en annexe, s'ils existent, notamment :

- a) Les zones d'aménagement concerté,
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi,
- c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD)
- d) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- e) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier,
- f) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- g) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9,
- h) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement,
- i) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
- j) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

- k) Le règlement des lotissements de moins de dix ans : Lotissement des Gâtinois 3 et Lotissement de la rue Renoir, en application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

**2.3 -** Les articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

**2.4 -** L'article L.126-1 du Code de l'urbanisme relatif aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

**2.5 -** Autres dispositions :

#### **2.5.1- Assainissement**

En complément des textes législatifs européens, nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, etc...), il existe des documents qui font référence à des prescriptions en matière d'assainissement.

En ce qui concerne les installations classées : le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre, la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### 2.5.2- Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Seine (PPRI)

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine, sur la commune de Grigny comportant un document composé d'un rapport de présentation, d'un règlement ainsi que d'une carte des zones réglementaires au 1/10 000ème et d'une carte des aléas au 1/10 000ème.

Tous les terrains couverts par la zone rouge du PPRI ne peuvent faire l'objet de constructions nouvelles (sauf exceptions citées au paragraphe « autorisation sous conditions »).

Cependant, le bâti existant est reconnu et peut être conforté.

Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées à la voie d'eau sous réserve qu'en bordure de fleuve, la bande des vitesses importantes figurant sur la carte réglementaire, soit préservée pour faciliter l'écoulement des crues. Cette bande ne peut être affectée qu'aux liaisons douces, aux espaces verts et paysagers ou aux espaces portuaires.

Le règlement du PLU comprend pour les autres zones des sujétions attachées à la prise en compte de ce risque spécifique.

Il doit être fait application de la règle la plus rigoureuse entre le PPRI et le règlement écrit comme graphique du PLU.

### 2.5.3- Risques technologiques

#### A) Projet d'Intérêt Général (PIG)

En application des articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et pour faire suite à la nécessité de prendre en considération l'existence de risques technologiques, au rapport effectué par l'Inspection de installations classées du 21 janvier 2004 et à l'arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2004 portant sur le remaniement des zones de protection valant Projet d'Intérêt général autour des installations exploitées par les sociétés ANTARGAZ, CERAPRO et par la COMPAGNIE INDUSTRIELLE MARITIME (CIM), la commune de Grigny est couverte par trois secteurs de protections appelés S1, S2 et S3.

Ces trois secteurs sont matérialisés sur les documents graphiques.

Ce PIG vaut servitude d'utilité publique et il est annexé au plan local d'urbanisme.

Il doit être fait application de la règle la plus rigoureuse entre les prescriptions du PIG et celles du règlement écrit comme graphique du PLU.

## B) Plan de prévention des risques technologique (PPRT)

Au jour de l'adoption, par le Conseil Municipal de la Commune de Grigny du présent Plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Grigny et à Ris-Orangis est en cours d'élaboration.

Dès son adoption, ce plan vaudra servitude d'utilité publique et sera annexé au plan local d'urbanisme de la commune.

### **Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**3.1** - Le territoire de la commune de Grigny, couvert par le présent plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du PLU. Ces derniers constituent le « règlement graphique ».

Les zones sont elles-mêmes décomposées en un ou plusieurs secteurs qui comportent des dispositions spécifiques.

Ces documents graphiques font, en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, et soumis à ce régime,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5 et R.123-11 du Code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Ces documents graphiques font également apparaître les servitudes suivantes :

- les secteurs délimités, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, pour une durée maximum de cinq ans, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites,
- les emplacements, en application du b) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit,
- les terrains réservés en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques sont prévues par le PLU.

**3.2-** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- La Zone UA           référée au plan par l'indice UA, elle comporte le secteur UAa ;
- La Zone UC           référée au plan par l'indice UC, elle comporte le secteur UCa ;
- La Zone UE           référée au plan par l'indice UE,, elle comporte le secteur UEa ;
- La Zone UEL         référée au plan par l'indice UEL ;
- La Zone UG           référée au plan par l'indice UG, elle comporte les secteurs UGa, UGb, UGc, et UGd;
- La Zone UH           référée au plan par l'indice UH, elle comporte les secteurs UHa, UHb, UHc, UHd et UHe ;
- La Zone UI           référée au plan par l'indice UI, elle comporte le secteur UIp ;
- La Zone UIR         référée au plan par l'indice UIR, elle comporte les secteurs UIRa et UIRb ;
- La Zone UIT         référée au plan par l'indice UIT, elle comporte le secteur UITa ;
- La Zone UIV         référée au plan par l'indice UIV ;
- La Zone UK           référée au plan par l'indice UK, elle comporte les secteurs UKa et UKb ;
- La Zone UPA         référée au plan par l'indice UPA ;
- La Zone UR           référée au plan par l'indice UR ;
- La Zone UV           référée au plan par l'indice UV, elle comporte le secteur UVa ;
- La Zone UX           référée au plan par l'indice UX, elle comporte les secteur UXa, UXb et UXc ;
- La Zone N            référée au plan par l'indice N ;
- La Zone NS          référée au plan par l'indice NS, elle comporte les secteurs NSa et NSb.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

**3.3-** Le règlement de chaque zone comporte un corps de règles en quatorze articles.

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Accès et voiries
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique) et aux emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **Article 4                    ADAPTATION MINEURE**

Conformément à l'article L.123-1-9 (alinéa premier) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet

d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5                    APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sauf indication spécifique prévue dans le corps du règlement, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que :

- sous réserve des adaptations prévues pour les constructions existantes dans les articles qui le prévoient au règlement de chaque zone,
- pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard,
- et pour des travaux visant à l'amélioration de la salubrité publique, la sécurité publique, l'accessibilité et l'amélioration des performances énergétiques.

## **Article 6                    RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **Article 7                    DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES OPERATIONS D'ENSEMBLE**

Il est dérogé par le présent PLU aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Par suite, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne sera pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et ces règles s'appliqueront à chaque terrain issu des divisions à réaliser, quel que soit le mode d'organisation des droits de jouissance exclusive du sol (indivision, copropriété, droit de superficie, démembrement du droit de propriété,...).

## **Article 8                   DEFINITIONS**

### **Alignement (article 6)**

L'alignement est la délimitation de l'emprise extérieure de la voirie.

Il résulte, sauf dispositions particulières dans le règlement écrit ou graphique,

- des limites formalisées par l'emplacement réservé inscrit au PLU ;
- des limites formalisées par un plan d'alignement approuvé en cas d'absence d'emplacement réservé, et reporté au PLU ;
- d'une situation de fait matérialisée notamment par la position de la clôture, ou d'une bordure identifiable, soit le long d'une voie publique, soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

N'est pas regardé comme l'alignement le tracé des voies reporté sur les documents graphiques en application de l'article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme, ni les sentiers et voies piétonnes.

Sauf dispositions particulières incorporées dans le règlement écrit ou graphique, si l'unité foncière est encadrée par plusieurs voies :

- il n'est généré qu'une seule bande de constructibilité,
- et les dispositions propres à l'alignement s'effectuent à compter de la voie principale. Dans l'hypothèse de deux voies d'égale importance, le propriétaire choisit la voie à partir de laquelle sera générée la bande de constructibilité.

### **Aménagement**

Constituent des travaux d'aménagement, les travaux qui n'entraînent pas un changement de destination et ne constituent pas une extension du bâtiment existant.

### **Annexes**

Constructions qui n'ont vocation qu'à accueillir les services et activités annexes des fonctions principales de la destination de l'opération, tels que locaux et ouvrages techniques, garages, piscine, etc.

Toute conversion d'une annexe, même sans travaux, vers une fonction principale constitue un changement de destination.

### **Baies**

Constitue une baie, toute ouverture pratiquée dans un mur (fenêtre, porte, etc).

Toutefois, dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent pas être considérés comme des baies :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures dont les allèges sont situées en façade ou en toiture situées à plus de 2,60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée, ou à plus de 1,90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées

### **Coefficient d'occupation du sol ou « C.O.S. »**

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Il détermine la densité maximale admise par un rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher exprimé en surface hors œuvre nette et la surface du terrain.

En cas de COS différencié, la SHON affectée à chaque destination ne doit pas excéder le COS fixé pour cette destination, et le cumul des droits à construire toutes destinations confondues ne doit pas excéder le COS global cumulé fixé pour la zone.

### **Combles**

Il s'agit d'un volume situé immédiatement sous la toiture. Il ne peut pas être aménagé plus d'un niveau de combles.

### **Construction principale**

Construction accueillant les fonctions principales de la ou des destinations de l'opération, telles que définies dans le caractère général de chaque zone (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif etc.).

### **Destination des constructions**

Pour l'application des articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites), 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement) et 14 (coefficient d'occupation des sols), seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou des situations juridiques établies ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logement de fonction, entrepôts, artisanat).

### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée, dans ses articles 19 et suivants, comme « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de service relevant de l'artisanat » et figurant sur une liste annexée au décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de un tiers de la surface totale des constructions.

### **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, etc.

Elle englobe les activités tertiaires.

Elle couvre également l'activité des professions libérales autres que celles relevant du secteur médical et paramédical (architecte, avocat, géomètre,...) qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

Relèvent ainsi notamment de la destination de bureaux : les « phoning », banques, agences immobilières, auto-écoles, assurances,...

### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits et accessibles à leur clientèle, et leurs annexes.

Cette destination inclut les restaurants, cafés, bars et autres points de restauration.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôts ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale des constructions.

### **Commerce de détail et de proximité (en application de l'article L.123-1-5 §7° bis du Code de l'urbanisme)**

Relèvent plus particulièrement de cette destination, les commerces dont la surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et satisfaisant aux besoins immédiats et locaux des habitants du quartier.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**

Il s'agit des équipements publics et des équipements privés d'intérêt collectif, répondant à un besoin d'intérêt général.

Ils recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et les haltes garderies
- les établissements d'enseignements maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur
- les activités liées aux secteurs médical et paramédical
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux publics, à l'exclusion de ceux relevant du secteur concurrentiel
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

### **Exploitation forestière**

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au logement, au stockage du matériel lié à l'exploitation des forêts, dans le respect des principes fondamentaux de la politique forestière telle que définie au Titre I du Code forestier.

### **Fonction d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux de remisage et de reconditionnement de produits ou de matériaux avant leur expédition ou leur utilisation finale. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de un tiers de la surface totale de la construction, ainsi que tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les maisons de retraites non médicalisées.

Ne relèvent de cette destination que les logements présentant les caractéristiques et comportant des éléments d'équipements permettant de respecter la réglementation et les normes sanitaires d'un logement décent.

Les locaux d'hébergement ne répondant pas ces caractéristiques sont regardés comme « construction non-conforme » au sens du présent règlement, interdisant tout confortement de leur mode d'occupation.

### **Hébergement hôtelier**

L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Une telle construction est constituée d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives offerts en location pour une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

### **Emplacement réservé**

En application de l'article L.123-1-5 §8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est la projection verticale du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol, sous réserve de présenter une profondeur n'excédant pas 80 cm depuis le nu de la façade.

### **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.130-1 dispose :

#### **Partie législative**

#### **Titre III : ESPACES BOISES**

##### **Article L.130-1**

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

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

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

### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, y compris celles venant s'implanter sur des dalles, est déterminée par la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures de faibles emprises, tels que souches de cheminées ou de ventilations et locaux techniques d'ascenseurs.

Pour les constructions couvertes d'une toiture à pentes (y compris les toitures « à la Mansart »),

- l'égout correspond à la ligne séparant le pan de toiture du pan vertical de la façade,
- le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse,

- l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère où se retourne le relevé d'étanchéité,
- le faîtage correspond au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à partir d'un point fixé selon une distance médiane entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction.

La hauteur peut également être limitée par le nombre de niveaux.

Ne sont pas comptés comme niveaux les planchers techniques dès lors qu'ils sont situés dans le comble de la toiture et destinés exclusivement au passage des gaines, ventilations et autres éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

### **Installations classées**

Les installations classées sont régies par les dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n°76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

### **Limite séparative**

Limite entre deux propriétés joignant l'alignement.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant travaux.

### **Stationnement**

Les normes fixées au règlement de chacune des zones doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- a) Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- b) Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées à l'article 12 du règlement de chacune des zones doivent être calculés en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins appréciés notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transport collectif,

- c) Les projets relatifs aux établissements industriels, commerciaux ou aux bureaux doivent présenter les solutions ou justifications apportées à la gestion des opérations de déchargement, de chargement, et de manutention, de telle sorte à limiter au maximum l'encombrement de la voirie publique et à éviter toute perturbation de la circulation,
- d) A l'exception des ZAC, les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m pour l'habitat et sur une longueur de 5 m pour toute autre destination,
- e) Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts,
- f) Des locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être prévus pour les constructions neuves.

### **Surface hors œuvre nette ou « SHON »**

La surface hors œuvre nette est définie par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

### **Terrain (ou unité foncière)**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles, appartenant soit à un même propriétaire, soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

### **Toiture terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1****Dispositions applicables à la zone UA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle, comprenant de l'habitat, des activités artisanales et du commerce de proximité

Cette zone comporte un sous secteur UAa

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce dans le secteur UAa
- L'artisanat dans le secteur UAa
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

- Les dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que les entreprises de cassage de voiture
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable.
- La création des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- La création, l'aménagement, l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- Les activités de vente, de pension, et d'élevage d'animaux
- Les installations et les constructions dont la présence est incompatible avec la vie de quartier

## **Article UA 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur UA, l'extension et l'aménagement de locaux artisanaux à condition qu'ils n'accueillent pas des activités qui par leur nature ou leur importance, portent atteinte à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.
- L'extension et l'aménagement des constructions à destination de bureaux sont autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas installés en rez-de-chaussée des constructions mais en étages.
- L'extension et l'aménagement des locaux destinés à recevoir des activités de commerce de détail et de proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7°bis du Code de l'urbanisme, sont autorisés dans le secteur UA, à la double condition de ne pas générer de difficultés en matière de circulation et stationnement des véhicules et que

la vente à emporter ne soit pas assurée au profit de clients situés sur le domaine public.

### **Article UA 3        ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UA 4        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

#### - Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à l'alignement.

Lorsque la façade de la construction n'occupe pas la totalité de la largeur de la parcelle sur rue, le front bâti doit être restitué par l'édification d'une clôture maçonnée.

Au-delà d'une bande de constructibilité de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur UAa

Les constructions peuvent être implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m.

**Article UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, seule la construction des annexes est autorisée.

Elles peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives sur une longueur de façade de 10 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 mètres.

## **Article UA 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

## **Article UA 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière.

### Dans le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

## **Article UA 10            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder  $R + 1 + C$  et 9 mètres au faîtage.

Dans le cas des constructions avec des toitures terrasses, leurs hauteurs ne peuvent excéder  $R + 1$  et 7 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.

### Dans le secteur UAa

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder  $R + 1 + C$  et 9 mètres au faîtage.

Les constructions avec des toitures terrasses sont interdites.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.

**Article UA 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.
- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.
- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
  - o les fenêtres à petits carreaux,
  - o les volets à barre et écharpes saillantes,
  - o les volets en plastiques,
  - o les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.

### Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.
- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faîtage

### Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.
- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

### Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum. En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

## **Article UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Un traitement paysager à dominante végétale est exigé sur les parties du terrain non bâties et non dédiées au stationnement.

Les plantations existantes doivent être si possible maintenues. Dans le cas contraire, des plantations de remplacement doivent être réalisées.

**Article UA 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**CHAPITRE 2****Dispositions applicables à la zone UC****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère commercial située le long de la RN7.

Cette zone comporte un sous secteur UCa

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations de camping, caravanning et dépôt de caravanes
- Les décharges et véhicules hors d'usage
- Les casses automobiles

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

#### 1.2- Sont également interdits :

La zone UC est également concernée par les zones de protection S2 et S3 portées au document graphique. A ce titre :

- Dans le secteur éloigné S3 sont interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des

installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

### Dans le secteur UCa

- Dans le secteur éloigné S3 est interdit :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centre de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

## **Article UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal

## **Article UC 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.2- Dans les secteurs concernés par les zones de protection S1 et S2 portées au document graphique sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules / jour.

- Dans le secteur immédiat S1 :

L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités

Les dispositions du paragraphe 3-2 ne sont pas applicables dans le secteur UCa.

#### **Article UC 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

#### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

#### - Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implantent à l'alignement, comme indiqué sur le document graphique.

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions s'implantent en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de 13 m.

Dans le secteur UCa :

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance de 5 m.

**Article UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait.

Celui-ci doit être au moins égal, à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

Dans le secteur UCa

Les constructions sont implantées en retrait.

Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

Pour les parcelles disposant d'une largeur sur rue supérieure à 12 m de larges : 20 % de cette largeur doit être non bâtie.

#### **Article UC 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

#### **Article UC 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

#### **Article UC 10            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

#### **Article UC 11            ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits pour les constructions et les annexes.

De même, les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 et de la RN7 doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Eléments techniques en toiture

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent être intégrés à la construction.

## **Article UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les plantations doivent être maintenues : tout arbre abattu doit être replanté.

Un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m<sup>2</sup>.

Les installations de stockage et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des plantations à feuillages persistants.

### **Article UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**CHAPITRE 3****Dispositions applicables à la zone UE****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine visant à accueillir des bureaux ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte un secteur UEa.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce dans le secteur UE
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations de camping et de caravaning

- Les dépôts de matériaux à l'air libre, les décharges, les véhicules hors d'usage, les entreprises de cassage de voiture
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des articles L.511-1 du Code de l'environnement.
- Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux

## **Article UE 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal
- L'aménagement et l'extension de l'habitat existant
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.

## **Article UE 3            ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## Article UE 4      **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### - Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

### - Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

#### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UE 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UE 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale d'un mètre.

**Article UE 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives mais à condition qu'il n'existe pas de baie,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à :
  - 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

#### **Article UE 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale 4 mètres.

#### **Article UE 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 70 % de l'unité foncière.

#### **Article UE 10            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 3 + C et 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEa :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder R + 2 + C et 12 mètres au faîtage.

#### **Article UE 11            ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits pour les constructions et les annexes.

De même, les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

### Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent être intégrés à la construction ou masqués à la vue depuis l'espace public.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

## **Article UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### Dans le secteur UEa :

Le nombre de places sera déterminé en fonction de la surface nette hors œuvre des locaux techniques avec 1 place pour 50 m<sup>2</sup>.

### **Article UE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les plantations existantes doivent être maintenues : tout arbre abattu doit être replanté.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit minéralisé, soit planté, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Dans le secteur UEa :

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit minéralisé, soit planté, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

**Article UE 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**CHAPITRE 4****Dispositions applicables à la zone UEL****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine visant à accueillir des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les activités sont liées à l'animation et la gestion des lacs.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UEL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Tous dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage, les casses automobiles, les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de

rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'urbanisme

## **Article UEL 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Sont autorisés, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages, et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement d'exploitation et d'isolement :

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal.

- Seule l'extension des constructions à destination de logements existants est autorisée, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages, et le respect du caractère boisés.

## **Article UEL 3      ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **Article UEL 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UEL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UEL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait avec une distance minimale de un mètre.

**Article UEL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, et à condition qu'il n'existe pas de baie sur la façade implantée,

- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
  - 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

#### **Article UEL 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions, au moins égale 4 mètres.

#### **Article UEL 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes compris) ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

#### **Article UEL 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

#### **Article UEL 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leurs textures, que dans leurs teintes ou leurs mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits pour les constructions et les annexes.

De même, les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent être intégrés à la construction ou masqués à la vue depuis l'espace public.

## **Article UEL 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UEL 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les espaces boisés classés définis sur le document graphique sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues : tout arbre abattu doit être replanté.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

### **Article UEL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**CHAPITRE 5****Dispositions applicables à la zone UG**Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle correspondant au futur Cœur de ville.

Cette zone comporte quatre secteurs : UGa, UGb, UGc, et UGd

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'industrie dans les secteurs UG et UGc et UGd
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt dans les secteurs UGc et UGd
- Les casses automobiles, les parcs d'attractions
- Le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux

## **Article UG 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

1) Dans les secteurs UG, UGa et UGb : la fonction d'entrepôt doit être liée aux destinations non interdites à l'article 1 de la présente zone

2) Les installations classées :

2.1- : Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.2- : Dans les secteurs UGc et UGd :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement sous conditions :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du lieu, tels que drogueries, boulangeries, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou station-service, etc....

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3) L'extension ou la transformation des installations classées :

3.1- : L'extension ou la transformation des installations classées, à condition qu'il en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

3.2- : Dans les secteurs UGc et UGd :

L'extension ou la transformation des installations classées, à condition qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées à leur classement et que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## **Article UG 3            ACCES ET VOIRIES**

3.1- Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2- L'emprise des voies privées ou publiques ne peut être inférieure à 5 m en sens unique, (cette emprise comprenant chaussée et trottoirs).

3.3- Les voies couvertes laisseront un gabarit libre, répondant à la réglementation en vigueur pour le classement de la voie.

3.4- Toute voie en impasse de plus de 50 m doit être aménagée à son extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules destinés à l'emprunter (utilisateurs et secours).

3.5- La largeur d'emprise des voies piétonnières, ouvertes à la circulation publique, ne peut être inférieure à 8,00 m.

#### **Article UG 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1- Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'un branchement indépendant sauf s'il est compris dans une même propriété.

##### 4.2- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

##### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

Les eaux pluviales en contact avec les voiries et aires de stationnement des véhicules à moteur devront toutes être déshuilées et débourbées avant rejet aux collecteurs communs.

Afin de limiter les débits de rejet à ces mêmes collecteurs, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 80% de la surface totale du terrain du demandeur.

Toutefois, ce pourcentage pourra être accru si le demandeur peut justifier :

- 1- De la nécessité pour son usage d'une part,
- 2- De la rétention, sur son propre terrain, de la quantité d'eau apportée par le surcroît d'imperméabilisation de son projet, le débit de fuite de cette rétention étant fixée à 1l/s/ha maximum d'autre part.

#### 4.3- Autres réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd :

4.1- Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'un branchement indépendant sauf s'il est compris dans une même propriété.

4.2- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

Les eaux pluviales en contact avec les voiries et aires de stationnement des véhicules à moteur devront toutes être déshuilées et débourbées avant rejet aux collecteurs communs.

Afin de limiter les débits de rejet à ces mêmes collecteurs, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 80% de la surface totale du terrain du demandeur.

Toutefois, ce pourcentage pourra être accru si le demandeur peut justifier :

- 1- De la nécessité pour son usage d'une part,
- 2- De la rétention, sur son propre terrain, de la quantité d'eau apportée par le surcroît d'imperméabilisation de son projet, le débit de fuite de cette rétention étant fixée à 1l/s/ha maximum d'autre part.

#### 4.3- Autres réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

### **Article UG 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

6.1- Lorsque la limite avec l'emprise publique correspond à la limite du secteur UG, les constructions s'implantent à l'alignement. Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

6.2- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Une ou plusieurs césures sont toutefois autorisées.

Au-dessus du premier étage, les constructions à usage d'habitation pourront être en retrait.

Lorsque le premier niveau des constructions est à usage d'habitation, le plancher de ce niveau doit être surélevé d'au moins 80 cm par rapport au niveau de la voie.

Un retrait d'au moins 1 m et d'au plus 2 m, par rapport aux voies secondaires, peut être autorisé pour les constructions n'excédant pas R+1 dont le premier niveau est à usage d'habitation. L'obligation de surélévation susvisée ne leur est pas applicable. Dans ce cas de retrait, une clôture doit être implantée à l'alignement et doit être accompagnée par la plantation d'une haie.

Pourront néanmoins être implantés en retrait les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que les cinémas.

#### Dans le secteur UGa :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Sauf dispositions contraires figurant au 6.6.

6.4- A l'angle de deux voies, les alignements sont raccordés par un pan coupé mesuré de telle façon que la projection du pan coupé sur chaque alignement soit égale à 6 m.

6.5- Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie. Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.6- Dispositions particulières : pour les secteurs en vis-à-vis de l'emprise de l'autoroute, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 70 mètres par rapport à l'axe de celle-ci.

#### Dans le secteur UGb :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UGc et UGd :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.4- A l'angle de deux voies, les alignements sont raccordés par un pan coupé mesuré de telle façon que la projection du pan coupé sur chaque alignement soit égale à 6 m.

6.5- Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie.

Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

Les saillies sur emprises publiques ne sont pas règlementées dans le secteur UGd.

## **ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être de 4 m minimum.

### Dans le secteur UGa :

7.1-1 A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

7.1-2 Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

### 7.2- Règles de retrait :

Les constructions en retrait s'implantent avec un minimum de retrait fixé à 4 mètres.

### Dans le secteur UGb :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait, en respectant une distance minimum de à 4 mètres.

Dans les secteurs UGc et UGd :

#### 7-2-1 Secteur UGc

A l'intérieur d'une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7.3.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.3.

Toutefois la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée si le tènement voisin présente lui-même une façade aveugle en limite séparative, contre laquelle une construction pourra être édifiée en s'inscrivant dans le gabarit de la façade existante en longueur et en hauteur.

#### 7-2-2 Secteur UGd

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7.3.

### 7.3- Règles de retrait

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscriront sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

## **ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

8.2- Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les secteurs UGa, UGc et UGd :

8.1- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

8.2- Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit respecter les dispositions suivantes :

8.2-1- Parties verticales

Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de :

- 5 mètres, et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGa
- 3 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGc.

Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de :

- 5 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGa
- 3 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGc.

Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, la distance est égale au minimum à 4 m dans les secteurs UGa et UGc.

8-2-2 Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscriront sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

## **ARTICLE UG 9    EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UGa, UGc et UGd :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur UGa.

Dans le secteur UGb :

Non règlementé.

## **ARTICLE UG 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m.

Dans le secteur UGa :

10.1- La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 4 et 18 m.

10.2- Toutefois des éléments partiels de superstructure peuvent être érigés au-delà des hauteurs maximales fixées au 10.1 sans dépasser la cote plafond 131 NGF (système IGN 69).

N.B. : Le terrain naturel varie de 80 à 82.20 NGF.

#### Dans le secteur UGc :

10.1- La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- R + 4 avec un maximum de 15 m.

#### Dans le secteur UGd

Le nombre de niveaux maximum est de R + 5 avec un maximum de 21 m pour l'ensemble des constructions.

### **ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 11.1- Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

#### 11.2- Prescriptions architecturales :

Il est souhaitable que, pour un même bâtiment, ne soit utilisé qu'un minimum de matériaux et de couleurs.

La simplicité des volumes, la qualité de mise en œuvre, les effets graphiques et colorés simples seront préférés à une accumulation d'effets.

Une attention particulière devra être portée au rapport du bâtiment avec le sol, végétal ou minéral, sur lequel il est construit.

#### 11.3- Aspect des constructions :

##### - Fondations

Tous débords de fondations, notamment sous l'emprise des espaces extérieurs, ne sont pas autorisés.

##### - Façades

Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elle.

#### - Toitures

##### 1) Toitures principales

Les toitures en pente ne sont pas imposées pour les bâtiments de bureaux et de commerce.

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent intégrer l'usage de toitures en pente et limiter les toitures terrasses privées accessibles.

Les constructions à usage de logement peuvent avoir une toiture terrasse qui devra alors si elle n'est pas accessible être végétalisée ou une toiture à pente qui devra alors être comprise entre 15 et 80 degrés.

##### 2) Traitement des volumes et éléments annexes en toiture

Les matériels techniques en superstructure (éclairages zénithaux ou verticaux, dispositifs de désenfumage, de climatisation, panneaux solaires, etc...) devront s'intégrer aux bâtiments et être dissimulés à la vue.

Les édicules de machineries d'ascenseurs, les cheminées et sorties de ventilations dépassant les toits seront soigneusement intégrés à l'architecture des immeubles.

#### - Matériaux et couleurs des façades et toitures

Les matériaux de remplissage, naturellement destinés à recevoir un revêtement de protection (parpaing, brique creuse, ou autre matériau de remplissage), ne seront pas utilisés à l'état brut.

Les constructions seront réalisées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

#### - Antennes et paraboles

Elles seront disposées de manière à ne pas être visible de la rue.

#### - Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd :

11.1- Dispositions générales :

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, devra être conçu en bonne harmonie avec l'environnement naturel ou construit.

11.2- Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade, leur texture, leur teinte, leur mise en œuvre doivent conserver une tenue correcte dans le temps et ne pas opposer à l'harmonie générale des espaces publics et des constructions recherchées sur l'ensemble de la Z.A.C.

Le traitement de façade présentant l'aspect de bardages métalliques est interdit pour les façades sur rue.

11.3- Toitures :

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture devront faire partie de la composition architecturale.

11.4- Clôtures et aménagements extérieurs :

Les clôtures et aménagements extérieurs en particulier le choix des matériaux et des couleurs doivent être conçus en harmonie avec les constructions prévues sur le terrain et dans l'environnement proche

11.6- Les façades des constructions visibles de l'autoroute devront être traitées avec les mêmes caractéristiques que les façades établies le long des voies publiques.

11.7- Dispositions diverses :

Les citernes seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Dans les secteurs UGa et UGb

Pour toute construction de logements, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

## ARTICLE UG 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

### 12.1 - Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser :

#### A) Véhicules de tourisme :

- Bureaux : 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de la SHON
- Artisanat, industries : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerces de petite surface : De 1 pk / boutique < 100 m<sup>2</sup>  
1 place pour 100 m<sup>2</sup> de vente au minimum
- Commerces de plus de 3 000 m<sup>2</sup> : 60% de la SHON
- Logements :

Pour le logement, les dispositions seront différentes selon les secteurs :

#### - Pour les secteurs UG et UGb

Chambres individuelles / Studette	1 place / 4 chambres
Studios et 2 pièces	1 place / logement
3 et 4 pièces	1,2 places / logement
5 pièces	1,5 places / logement
6 pièces et plus	2 places / logement

#### - Pour les secteurs UGa, UGc et UGd

Chambres individuelles / Studette	1 place / 4 chambres
Studios et 2 pièces	1 place / logement
3 et 4 pièces	1,2 places / logement Dont 1 place en infrastructure
5 pièces	1,5 places / logement Dont 1 place en infrastructure
6 pièces et plus	2 places / logement Dont 1 place en infrastructure

En application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

- Hébergement hôtelier : 1 place / 4 chambres
- Équipements publics ou d'intérêt collectif : Selon besoins justifiés et notamment Salles de spectacles et de réunion

Dans le secteur UGd, la majorité des places sera réalisée en infrastructure.

## B) Véhicules industriels et cars :

Les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être aménagées à l'intérieur de chaque parcelle.

C) Normes minimales portant sur un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisées...), conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F) approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014 :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industrie et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. »

### 12.2- Nature des places de parking :

Celles-ci peuvent être réalisées couvertes, ou à l'air libre.

### 12.3- Normes dimensionnelles des places pour les véhicules de tourisme :

Dans le secteur UG, les dimensions des places de parking doivent être conformes à la norme NF 91-120, Avril 1996.

#### a) Dimensions utiles des places

Longueur : 5 m  
 Largeur 2,60 m entre 2 murs  
 2,50 m contre 1 mur  
 2,40 m au minimum

Le dégagement doit être suffisant pour assurer une desserte aisée, il tiendra compte de la largeur utile des places.

#### b) Rampes d'accès (largeur minimum)

- sens unique 3 m  
 - double sens desservant :  
     Jusqu'à 70 voitures 3,50 m avec feux de signalisation  
     Plus de 70 voitures 6 m

Ces rampes ne peuvent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % et ne pas excéder 17% pour le restant.

Les accès aux espaces de stationnement ménageront une aire de 4 mètres entre l'alignement ou la limite du domaine public et le système de fermeture de l'accès à ces espaces.

#### 12-4 Aires de stockage :

Les déchets divers et ordures ménagères seront obligatoirement stockés dans des locaux spécialisés et intégrés à l'architecture des constructions.

Par ailleurs, ils devront correspondre, dans leurs dispositions, à la pratique du tri sélectif.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets ménagers et assimilés par le biais de cuves enterrées d'apport volontaire dans le strict respect des prescriptions émises par l'autorité locale compétente en la matière.

Les dispositions du paragraphe 12-4 ne s'appliquent pas dans les secteurs UGa et UGc.

### **ARTICLE UG 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les toitures terrasses non accessibles doivent faire appel à des procédés de végétalisation efficaces et durables. Cela implique des épaisseurs minimales de substrat pour les plantes, un arrosage automatique au-delà de 20 cm d'épaisseur de terre pour les éventuelles parties plantées de végétaux ne supportant pas la sécheresse, une bonne isolation, étanchéité, drainage et un choix judicieux des plantes selon l'usage

Tous les espaces verts devront être conçus dans une perspective de durabilité. A partir de 50 m<sup>2</sup>, les espaces verts devront comprendre un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

#### Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd :

13.1- Les espaces extérieurs seront traités avec le même soin que l'espace bâti.

13.2- 20% au moins de la surface du terrain doit être traité en espaces verts et plantés, les zones de stationnement sont comptabilisées en espaces verts si elles comportent au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et de manœuvre. Cette disposition n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux emprises du domaine ferroviaire.

13.3- Dans les secteurs situés en bordure d'habitat, les parties restant libres entre les bâtiments et les zones d'habitat seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain dans une bande comprise entre la limite de propriété et une parallèle à 6 m de celle-ci.

13.4- Les espaces libres éventuellement prévus en limite de l'autoroute seront plantés. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UGc et UGd.

13.5- Dans le cas de retrait sur l'alignement, les marges de recul doivent être traitées avec un revêtement minéral ou végétal dont la conception et le bon entretien devront garantir la pérennité.

A L'exception des cas où une rétrocession de terrain au domaine public est décidée en accord avec l'autorité compétente, cette marge de recul, clôturée ou non, sera privative.

#### **ARTICLE UG 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La SHON maximale autorisée est de :

- 110 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UG,
- 65 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UGa,
- 42 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UGb,
- 35 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UGc.
- 32 000 m<sup>2</sup> dans le secteur UGd

**CHAPITRE 6****Dispositions applicables à la zone UH****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au quartier du village.

Cette zone comporte cinq secteurs : UHa, UHb, UHc, UHd et UHe.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- Tous dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage, les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- La création, l'aménagement, et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

## **Article UH 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 15 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

## **Article UH 3            ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

## Article UH 4      **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### - Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

### - Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

#### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

**Article UH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteur UHa, UHb et UHc :

Non règlementé

Dans le secteur UHd :

Pour le lotissement Gatinois, les superficies des terrains doivent être conformes aux prescriptions suivantes :

- pour le lot 1, la superficie du terrain doit être de 605m<sup>2</sup>,
- pour les lots 2, 3 et 4, la superficie des terrains doit être de 552m<sup>2</sup>,
- pour le lot 5, la superficie du terrain doit être de 556m<sup>2</sup>,
- pour le lot 6, la superficie du terrain doit être de 616m<sup>2</sup>,

- pour le lot 7, la superficie du terrain doit être de 468m<sup>2</sup>.

Plan des parcelles du lotissement en annexe.

Dans le secteur UHe:

Pour le lotissement Association Foncière Urbaine de Grigny, les superficies des terrains doivent être conformes aux prescriptions suivantes :

- pour le lot 1, la superficie du terrain doit être de 401m<sup>2</sup>,
- pour le lot 2, la superficie du terrain doit être de 400m<sup>2</sup>,
- pour le lot 3, la superficie du terrain doit être de 400m<sup>2</sup>,
- pour le lot 4, la superficie des terrains doit être de 402m<sup>2</sup>,
- pour le lot 5, la superficie du terrain doit être de 481m<sup>2</sup>,
- pour le lot 6, la superficie du terrain doit être de 401m<sup>2</sup>,
- pour le lot 7, la superficie du terrain doit être de 483m<sup>2</sup>,
- pour le lot 8, la superficie du terrain doit être de 482m<sup>2</sup>,
- pour le lot 9, la superficie du terrain doit être de 400m<sup>2</sup>,
- pour le lot 10, la superficie du terrain doit être de 511m<sup>2</sup>,
- pour le lot 11, la superficie du terrain doit être de 439m<sup>2</sup>,
- pour le lot 12, la superficie du terrain doit être de 472m<sup>2</sup>,
- pour le lot 13, la superficie du terrain doit être de 508m<sup>2</sup>,
- pour le lot 14, la superficie du terrain doit être de 397m<sup>2</sup>,
- pour le lot 15, la superficie du terrain doit être de 400m<sup>2</sup>,
- pour le lot 16, la superficie du terrain doit être de 524m<sup>2</sup>,
- pour le lot 17, la superficie du terrain doit être de 653m<sup>2</sup>,
- pour le lot 18, la superficie du terrain doit être de 541m<sup>2</sup>,
- pour le lot 19, la superficie du terrain doit être de 459m<sup>2</sup>,
- pour le lot 20, la superficie du terrain doit être de 255m<sup>2</sup>,
- pour le lot 21, la superficie du terrain doit être de 204m<sup>2</sup>,
- pour le lot 22, la superficie du terrain doit être de 434m<sup>2</sup>,
- pour le lot 23, la superficie du terrain doit être de 120m<sup>2</sup>,
- pour le lot 24 a-b-c, la superficie du terrain doit être de 60m<sup>2</sup>,
- pour le lot 25, la superficie du terrain doit être de 208m<sup>2</sup>,
- pour le lot 26, la superficie du terrain doit être de 0m<sup>2</sup>.

Plan des parcelles du lotissement en annexe.

**Article UH 6           IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 mètres.

Au delà d'une bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Il n'est pas fait application de la bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies ou des emprises publiques pour les parcelles arrières, desservies par une allée privée.

Dans le secteur UHa :

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement, pour une longueur de façade de 3 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de cinq mètres.

Au-delà d'une bande de 30 mètres d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur UHb :

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m.

Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur UHc

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

**Article UH 7           IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une seule des limites séparatives,
- en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
  - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au delà de la bande des 25 m d'épaisseur à compter de la voie ou de l'emprise publique, seule la construction d'annexes est autorisée.

Elles doivent s'implanter en limite séparative latérales et/ou en fond de parcelle, pour une longueur de façade n'excédant pas 10 mètres.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière conformément à la règle édictée à l'article UH6 – parcelle desservie par une voie privée -, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

#### Dans le secteur UHa :

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit en limite séparative
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
  - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 30 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait avec une distance minimale de un mètre.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

#### Dans le secteur UHb :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
  - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au delà d'une bande des 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Elles doivent s'implanter en limite séparative latérales et/ou en fond de parcelle, pour une longueur de façade de 10 m maximum.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

#### Dans le secteur UHc

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
  - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

#### **Article UH 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Dans le secteur UHc :

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

**Article UH 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 25 % de l'unité foncière.

Lorsque les constructions annexes sont intégrées dans le corps du bâtiment principal ou accolées à celui-ci, l'emprise des constructions annexes ne pourra dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions.

Au-delà d'une bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques l'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 5 % de l'emprise totale des constructions.

Dans le secteur UHa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 35 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes ne peut pas dépasser 5% de l'emprise totale de la construction.

Dans le secteur UHb et UHc :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas excéder 25 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes ne peut pas dépasser 5% de l'emprise totale de la construction.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

**Article UH 10            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sauf si des dispositions différentes sont fixées au sein des secteurs UHa, UHb, UHc, UHd et UHe :

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 et 9 m au faîtage.

Lorsque les constructions comprennent des toitures terrasses, la hauteur de celles-ci ne peut excéder R + 1 et de 7 m au faîtage.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

### Dans le secteur UHa

La hauteur des constructions ne peut excéder R + C et 6 m au faîtage.

L'implantation de constructions avec des toitures terrasses est interdite.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

### Dans le secteur UHc

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 2 + C et 12 m au faîtage.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

### Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

## **Article UH 11**

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le paysage urbain doit être respecté, l'aspect architectural de la construction ne doit pas dénaturer la cohérence du site.

Les volumes simples sont préférés aux volumes complexes.

Il doit être fait utilisation de matériaux de qualité pérenne.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable doivent être restaurés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, doivent être interdits.

Les ornements extérieurs donnant sur la rue doivent être interdits.

#### Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.

#### Les structures en façades

- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

#### Les clôtures

La hauteur des clôtures implantées en limite de propriété ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Les murs de maçonnerie doivent être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

L'édification de mur bahut ayant une fonction de mur de soutènement en limite séparative de propriété, doivent faire l'objet de l'agrément d'un bureau de contrôle compétent en matière de poussée de terres.

Les escaliers extérieurs de desserte au-delà du rez-de-chaussée sont autorisés dans le secteur UHc.

#### Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

### **Article UH 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la

présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

#### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

#### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

#### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

#### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

### **Article UH 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

85% minimum des espaces non bâtis devront être paysagés et ne pourront pas être attribués à du stationnement de surface.

15% maximum des espaces non bâtis pourront être occupés par du stationnement de surface.

Les plantations existantes doivent être maintenues : pour tout arbre détruit, un arbre doit être replanté.

Les espaces non bâtis et ceux dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, soit végétal, soit minéral.

Il est planté un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

### **Article UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

**CHAPITRE 7****Dispositions applicables à la zone UI****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales située le long de la Plaine Basse.

Cette zone comporte un sous secteur Ulp

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce
- L'industrie dans le secteur Ulp
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Dans le secteur Ulp, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- Les casses automobiles

- Les dépôts de matériaux hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

#### 1.2- Sont également interdits :

La zone UI est également concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique. A ce titre :

- Dans le secteur éloigné S3 sont interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;
2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;
3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;
4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
  - b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.
2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;
3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

## **Article UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal
- Dans le secteur UI, la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques à la source.
- Dans le secteur UIp, l'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques à la source
- Dans le secteur UI, la création, l'aménagement ou l'extension des constructions à destination de l'industrie, sous réserve de justifier d'une réduction des risques à la source et d'une réduction des nuisances générées pour les tiers.

## **Article UI 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1-. Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.2- Dans la zone UI, les voies nouvelles doivent avoir :

- une largeur de chaussée d'au moins 8 mètres
- des rayons en plan de 15 m sur axe
- un trottoir pour piétons

3.3- Dans les secteurs concernés par les zones de protection S1 et S2 portées au document graphique sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules / jour.

Dans le secteur immédiat S1 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités.

#### **Article UI 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de :

- 10 m des voies de chemin de fer
- 5 m des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ulp :

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 10 m des voies de chemin de fer et des voies et emprises publiques.

**Article UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 10 m.

**Article UI 8           IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m.

**Article UI 9           EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

**Article UI 10         HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ulp

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

**Article UI 11         ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 (infrastructure avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

**Article UI 12         OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

#### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

#### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

#### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

#### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

**Article UI 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

La totalité des marges de reculement sont traitées en espaces verts.

Le stationnement est interdit sur les marges de recul.

Les installations nuisantes, les installations de stockage et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des plantations à feuillages persistants.

**Article UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE 8****Dispositions applicables à la zone UIR****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales située au sud de l'A6, le long de la RD 310.

Cette zone comporte deux secteurs : UIRa et UIRb

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**ARTICLE UIR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce dans les secteurs UIR et UIRa
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le secteur UIR et UIRa, sauf celles occupées par des associations reconnues d'utilité publique
- Les établissements de service soumis à autorisation dans les secteurs UIR et UIRa
- Les installations et les constructions dont la présence est incompatible avec la vie de quartier
- Les activités de vente, de pension, d'élevage et d'abattage d'animaux
- Les dépôts de matériaux divers, de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures, y compris ceux à ciel ouvert

- Les établissements de récupération et de traitement de déchets domestiques et hospitaliers
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

## **ARTICLE UIR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal.
- Dans les secteurs UIR et UIRa, la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.

## **ARTICLE UIR 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

3.2- Tout accès particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement, de joindre ou quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.

## ARTICLE UIR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### - Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

### - Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

#### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

## **ARTICLE UIR 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UIR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Autoroute A6 :

Outre les mesures d'isolement phonique prescrites dans les annexes, aucune construction ne peut être édifiée dans une zone de 25 mètres à partir de l'axe du collecteur latéral de A6.

A l'intérieur de cette zone, ne sont acceptés que des aménagements paysagers (mouvements de terre), plantations, plans d'eau, ainsi que les accès aux moyens de secours.

**R.D. 310**

Outres les mesures d'isollements phoniques prescrites dans les annexes, à partir de l'axe de l'emprise de la RD 310, est imposé un recul de 20 mètres pour toutes les constructions.

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 m.

**Dans le secteur UIRa :**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction.

**Dans le secteur UIRb :**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 1 m..

**ARTICLE UIR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dans le secteur UIR :**

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m.

Une construction en limite séparative privative peut être autorisée si les bâtiments en mitoyen présentent une unité architecturale.

**Dans le secteur UIRa :**

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 3 m.

Dans le secteur UIRb:

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 1 m.

**ARTICLE UIR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**Dans le secteur UIR:

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 5 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Dans les secteurs UIRa et UIRb :

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 3 m.

**ARTICLE UIR 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65 % (hors locaux techniques : transformateurs,...) de l'unité foncière.

**ARTICLE UIR 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.

Toutefois des superstructures techniques ponctuelles, et notamment celles liées aux télécommunications peuvent avoir une hauteur supérieure.

## **ARTICLE UIR 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **- Parti général**

L'unité architecturale de trame et de percement est spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

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

### **- Matériaux**

Certains matériaux sont proscrits en revêtement de façade : bardage métallique galvanisé, fibrociment.

### **- Clôture**

Les terrains doivent être clôturés, soit avec des haies végétales, soit avec une clôture de type métallique verte ou blanche.

La hauteur de la clôture ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

### **- Publicité et enseignes**

La publicité est admise dans la mesure où elle est en relation avec la nature de l'activité de l'établissement.

### **- Classement phonique**

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 et de la RN 440 (voies avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

### **Secteur UIRb**

Non réglementé

## **ARTICLE UIR 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans les secteurs UIR et URa:**

Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, 50 % de la SHON doit être prévue en aire de stationnement.

Les constructions à destination d'entrepôts doivent comprendre 20 % de la SHON en stationnement.

Au nombre de place prévu ci-dessus pour chaque destination, il doit être rajouté une aire de stationnement de 10 % de la surface dédiée au stationnement, en places supplémentaires, pour l'accueil des visiteurs.

Le nombre de place est arrondi à l'unité supérieure.

Chaque établissement doit comporter des aires de stationnement pour les visiteurs, le personnel, et doit assurer sur son terrain les opérations de chargement, déchargement, manutention et manœuvre, sans encombrer la voie publique.

Les emprises des quais de déchargement ne peuvent être incluses dans le décompte de cette surface.

Dans le secteur UIRb:

Sans objet

### **ARTICLE UIR 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Dans les secteurs UIR et UIRa:

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Il est planté trois arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnements réservés aux véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Dans le secteur UIRb:

Sans objet

### **ARTICLE UIR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur UIR: 262 000 m<sup>2</sup> SHON

Dans le secteur UIRa: 58 000 m<sup>2</sup> SHON

Dans le secteur UIRb: 6 000 m<sup>2</sup> de SHON

**CHAPITRE 9****Dispositions applicables à la zone UIT****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine accueillant principalement des activités artisanales.

Cette zone comporte un secteur : UITa

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

Le secteur UIT est couvert par un plan de masse.

**Article UIT 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'habitat
- Le commerce dans le secteur UITa
- L'hébergement hôtelier dans le secteur UIT
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

**Article UIT 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au

gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal.

- Dans le secteur UITa, l'aménagement des constructions existantes à destination de commerce ne créant pas de nuisances supplémentaires.

### **Article UIT 3            ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UIT 4            DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

### a) Eaux usées

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

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

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

### b) 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 les 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 d'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.

#### - Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et

jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UIT 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UIT 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 mètres.

**Article UIT 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la construction soit à la fois en mitoyenneté, et en cohérence avec l'architecture des bâtiments mitoyens,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 5 m.

**Article UIT 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

### Dans le secteur UITa

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 5 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

### **Article UIT 9           EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

### Dans le secteur UITa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

### **Article UIT 10           HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

### Dans le secteur UITa

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 16 m pour les constructions à destination de bureaux,
- 10 m pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone.

### **Article UIT 11           ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, leur teinte que dans leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture, doivent faire partie de la composition architecturale ou masqués à la vue depuis l'espace public.

Dans le secteur UITa

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

**Article UIT 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

Chaque établissement doit comporter des aires de stationnement pour les visiteurs, le personnel, et doit assurer sur son terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Le nombre de parkings est établi selon le type d'activité.

Il est défini ainsi :

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| - Bureaux             | au moins 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de la SHON |
| - Commerces           | au moins 1 place pour 35 m <sup>2</sup> de la SHON |
| - Autres destinations | au moins 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de la SHON |

**Article UIT 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Il est planté un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Tout arbre abattu est replanté.

**Article UIT 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa :

Non réglementé.

**CHAPITRE 10****Dispositions applicables à la zone UIV**Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales, à proximité du centre ville et des quartiers habités.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Il devra également être fait application des indications mentionnées sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » de la zone, dans le carnet joint en annexe.**

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UIV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- Les dépôts de véhicules, les garages de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- Les parcs d'attractions, aire de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvert au public,
- Les activités de vente, de pension d'élevage d'animaux

## **Article UIV 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- La fonction d'entrepôt à condition qu'elle soit liée aux destinations non interdites à l'article 1 de la présente zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances liés au classement, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration des installations dans le milieu environnant.

## **Article UIV 3            ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

## Article UIV 4      **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### - Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

### - Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

#### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UIV 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article UIV 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

6.1- Pour les secteurs identifiés sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » par l'intitulé « *constructions imposées à l'alignement dans le respect des dispositions de l'article 6* », les constructions s'implantent à l'alignement. Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

6.2- Pour les secteurs identifiés sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » par l'intitulé « *secteur à l'intérieur duquel les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un recul n'excédant pas 10 m. La volumétrie du bâtiment et ses*

*façades doivent être conçus en harmonie avec le rond-point »*, les constructions sont implantées selon ces prescriptions.

6.3- Les constructions se situant en limites des zones UIV et UHb doivent être implantées à 15 m en retrait de cette limite.

6.4- Toutes les constructions autres que celles visées aux 6.1, 6.2, et 6.3, doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une distance minimale de 3 m de l'alignement.

6.5- Les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie. Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.6- Pour les secteurs en vis-à-vis de l'emprise de l'autoroute, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 70 m par rapport à l'axe de celle-ci.

## **Article UIV 7           IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1- Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, et doivent alors respecter les dispositions figurant au 7-3.

7.2- Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les constructions s'implantent en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- constituer le prolongement d'une construction implantée dans la bande des 20 mètres,
- présenter une hauteur sur la limite séparative inférieure ou égale à 7 mètres.
- s'inscrire dans un gabarit constitué par :
  - o un plan horizontale attaché à la côte de 7 mètres par rapport au terrain naturel jusqu'à un recul de 4 mètres mesuré perpendiculairement à la limite séparative,
  - o un plan oblique à 45° par rapport au plan précédent, attaché à un point situé à une hauteur de 7 mètres par rapport au terrain naturel, et à distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

7.3- Règles de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteurs entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscrivent sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

## **Article UIV 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

8.2 - Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit respecter les dispositions suivantes :

8.2-1 : Parties verticales

- Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 5 mètres, et avec une distance minimale de 4 m.

- Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de 5 mètres, et avec une distance minimale de 4 m.

- Lorsque aucune des façades ne comporte de baies, la distance (L) est égale au minimum à 4 mètres.

8-2-2- Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscrivent sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades

## **Article UIV 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la superficie totale du terrain.

## **Article UIV 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions à destination de bureaux : R + 4 et 15 mètres au faîtage,
- pour les autres constructions, 16 mètres au faîtage.

## **Article UIV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 11.1- Dispositions générales :

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doit être conçu en bonne harmonie avec l'environnement naturel ou construit.

### 11.2- Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade, leur texture, leur teinte, leur mise en œuvre doivent conserver une tenue correcte dans le temps et ne pas opposer à l'harmonie générale des espaces publics et des constructions recherchées sur l'ensemble de la zone.

Le traitement de façade présentant l'aspect de bardages métalliques est interdit pour les façades sur rue.

### 11.3- Toitures :

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent faire partie de la composition architecturale.

### 11.4- Clôtures et aménagements extérieurs :

Les clôtures et aménagements extérieurs, en particulier le choix des matériaux et des couleurs, doivent être conçus en harmonie avec les constructions prévues sur le terrain et dans l'environnement proche.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

### 11.5- Points forts architecturaux :

Les constructions prévues aux emplacements repérés par une étoile sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » doivent faire l'objet d'un effort particulier dans la conception architecturale et le choix des matériaux de façade et de toiture.

11.6- Les façades des constructions visibles de l'autoroute doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques que les façades établies le long des voies publiques.

### 11.7- Prescriptions acoustiques

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

### 11.8- Dispositions diverses :

Les citernes sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

## Article UIV 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé sur le terrain (domaine privé) des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

### 12.1 - Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser sur le terrain (domaine privé) :

#### A) Véhicule de tourisme :

- Bureaux 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de la SHON
- Artisanat, industries 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerces de petite surface : De 1 pk / boutique < 100 m<sup>2</sup>  
1 place pour 100 m<sup>2</sup> de vente au minimum
- Commerces de plus de 3000 m<sup>2</sup> : 60% de la S.H.O.N.
- Logements :
  - Chambres individuelles/ studettes 1 place / 4 chambres
  - Studios et 2 pièces 1 place / logement
  - 3 et 4 pièces 1,2 places / logement  
Dont 1 place en infrastructure
  - 5 pièces 1,5 places 1 logement  
Dont 1 place en infrastructure
  - 6 pièces et plus 2 places / logement  
Dont 1 place en infrastructure

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

- Hébergement hôtelier 1 place / 4 chambres
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif Selon besoins justifiés
- et notamment : Salles de spectacles et de réunion

#### B) Véhicules industriels et cars :

Les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être aménagées à l'intérieur de chaque parcelle.

#### 12-2 Nature des places de parking :

Celles-ci peuvent être réalisées couvertes, ou à l'air libre. 12.3- Normes dimensionnelles.

#### 12-3 Normes dimensionnelles :

##### A) Véhicules de tourisme :

Dimensions utiles des places :

Longueur : 5 m

Largeur:     2,60 m entre 2 murs  
              2,50 m contre 1 mur  
              2,40 m au minimum

Dégagement : sera prévu pour assurer une desserte aisée suivant la largeur utile des places.

##### B) Rampes d'accès (largeur minimum) :

- sens unique	3,00
- double sens desservant :	
Jusqu'à 70 voitures	3,50 m avec feux de signalisation
Plus de 70 voitures	6,00 m

Ces rampes ne peuvent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % et ne pas excéder 17% pour le restant.

Les accès aux espaces de stationnement ménageront une aire de 4 mètres entre l'alignement ou la limite du domaine public et le système de fermeture de l'accès à ces espaces.

### **Article UIV 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

13.1- Les espaces extérieurs sont traités avec le même soin que l'espace bâti.

13.2- 20% au moins de la surface du terrain doit être traité en espaces verts et plantés, les zones de stationnement sont comptabilisées en espaces verts si elles comportent au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et de manœuvre.

13.3- Dans les secteurs situés en bordure d'habitat, les parties restant libres entre les bâtiments et les zones d'habitat sont plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain dans une bande comprise entre la limite de propriété et une parallèle à 6 m de celle-ci.

13.4- Les espaces libres éventuellement prévus en limite de l'autoroute sont plantés

#### **Article UIV 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La SHON maximale autorisée dans la zone est de 70 000 m<sup>2</sup>.

**CHAPITRE 11****Dispositions applicables à la zone UK****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, couvrant les logements de la Grande Borne et ceux de la copropriété de Grigny II

Cette zone comporte deux secteurs : UKa et UKb

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UK 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux, sauf dans le secteur UKa
- Le commerce
- L'artisanat
- L'Industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et les casses automobiles
- Le stationnement des caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

## **Article UK 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques pour le voisinage.
- Seul le commerce de détail et proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7° bis du Code de l'urbanisme est autorisé dans le périmètre défini sur le document graphique.
- Dans le secteur UKb, en application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, pour chaque programme de logements, 100% des logements doivent avoir une taille unitaire supérieure à 25m<sup>2</sup> et 15% des logements doivent avoir une taille unitaire égale ou supérieure à 80m<sup>2</sup>.

## **Article UK 3            ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

#### **Article UK 4           DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

**Article UK 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UK 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 5 m.

**Article UK 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

**Article UK 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

**Article UK 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière.

**Article UK 10        HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 4 et 18 m au faîtage.

Dans le secteur UKa :

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 4 et 18 m au faîtage.

Dans le secteur UKb :

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 5 et 18 m au faîtage.

**Article UK 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

11.1- Pour toutes les sortes d'architecture utilisées, les constructions, par leurs situations, leurs volumes, leurs aspects et la coloration de leurs façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

Les constructions par leurs situations, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

11.2- Règles particulières concernant les travaux sur les constructions existantes :

Les travaux d'aménagements ou d'extensions portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial doivent veiller à préserver l'architecture existante.

Les extensions sont traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux des constructions existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, les détails d'architecture d'origine sont conservés dans la mesure du possible.

Dans le cas de ravalements et de reprises de façades, au delà des options techniques, la polychromie existante peut être soit reconduite dans son état initial historique, soit modifiée en accord avec la polychromie arrêtée pour la réhabilitation du quartier. Le carnet des polychromies du quartier de la Grande Borne est le document de référence. Il est reproduit en annexe du présent règlement.

11.3- Eléments remarquables de la Grande Borne

Les éléments caractéristiques de la Grande borne (mosaïques sur les façades d'immeubles, sculptures) et les places qui sont recensés au plan de zonage bénéficient d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 §7° du code de l'urbanisme.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière. Ils doivent être préservés et mis en valeur puisqu'ils représentent de véritables œuvres d'art et contribuent à l'identité du quartier de la Grande Borne.

11.4- Prescriptions acoustiques

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD445 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

11.5- Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Dans le secteur UKa

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Dans le secteur UKb

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

## **Article UK 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON

- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UK 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible : sous réserve de contraintes attachées à des exigences techniques ou à la composition du projet, tout arbre abattu doit être replanté.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis.

**Article UK 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE 12****Dispositions applicables à la zone UPA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au Quartier des Patios, dit également Quartier de la Ville Basse.

La zone UPA est couverte par un secteur de plan de masse au sens de l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans le carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce hors périmètre de préservation et de développement du commerce de proximité, place de l'Erable.
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- Le stationnement de caravanes

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
  
- Les activités de vente, de pension, d'élevage d'animaux

## **Article UPA 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Seul le commerce de détail et de proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7° bis du Code de l'urbanisme est autorisé dans un périmètre reporté sur le document graphique (secteur de la place des Erables).
  
- En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 60 m<sup>2</sup>.
  
- L'ouverture, l'aménagement et l'extension de pharmacies

## **Article UPA 3      ACCES ET VOIRIES**

Le plan masse fige les accès et voiries dans le secteur des Patios.

Les constructions doivent être desservies conformément au plan masse par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **Article UPA 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé

**Article UPA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

**Article UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

**Article UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

**Article UPA 9                    EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

**Article UPA 10                HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse coté en trois dimensions.

**Article UPA 11            ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est fait application des dispositions du Cahier sur la qualité architecturale des façades, qui est joint en annexe.

Matériaux de façade:

Les façades doivent être maintenues dans leur matériau d'origine (pâte de verre module de 2.5cmX2.5cm).

Les façades en pâte de verre doivent respecter les couleurs d'origine.  
Il doit être fait application des principes du plan d'étude relatif aux teintes des pates de verre, joint en annexe du règlement.

Façades :

Il doit être fait application des dispositions prévues sur le plan des façades joint en annexe.

Les porches d'entrée sont partie intégrante des façades.

Toute excroissance en façade de type marquise, toiture ou véranda est interdite.

Les grilles sont interdites en façade

Toitures :

Les matériaux de toitures doivent être uniquement d'aspect métallique.

Les pentes des constructions doivent être conformes à l'annexe graphique soit 6 %.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries doivent être de couleur blanche, la répartition des volumes de vitrage doit respecter le dessin originel.

Panneaux solaires :

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Installations techniques:

Les antennes paraboliques, les climatisations, et autres installations techniques sont interdites en façades.

Clôtures :

Les ouvertures et leurs structures doivent être réalisées dans leur configuration d'origine.

Elles doivent être identiques au dessin graphique reproduit en annexe.

Prescriptions acoustiques :

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD445 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

**Article UPA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

**Article UPA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE  
LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les Jardins intérieurs des parcelles doivent être plantés et maintenus à ciel ouvert.

**Article UPA 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE 13****Dispositions applicables à la zone UR****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les grandes propriétés du Village.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- La création, l'aménagement, et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Tous dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage, les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

## **Article UR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

## **Article UR 3 ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **Article UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable :**

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

### **- Assainissement :**

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé

**Article UR 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Article UR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 10 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment existant

**Article UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

**Article UR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Les bâtiments annexes doivent être attenants au bâtiment principal, sauf si des raisons particulières de nivellement s'y opposent.

## **Article UR 9           EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 5 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20 % de l'emprise totale des constructions autorisées.

## **Article UR 10           HAUTEUR MAXIMALE DE S CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + C et 9 m au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

## **Article UR 11           ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

### Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.

- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

### Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
  - o les fenêtres à petits carreaux,
  - o les volets à barre et écharpes saillantes,
  - o les volets en plastiques,
  - o les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

### Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.

### Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.
- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faîtage

### Éléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.

- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

### Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

## **Article UR 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON

- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UR 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

13.1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés définis sur le document graphique sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.2- Les plantations existantes doivent si possible être maintenues : tout arbre détruit doit être remplacé.

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de jardin.

### **Article UR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**CHAPITRE 14****Dispositions applicables à la zone UV****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine liée au fonctionnement des domaines ferroviaires et autoroutiers.

Cette zone comporte un sous secteur UVa.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.2- Sont interdits :**

- L'habitation
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- L'aménagement de terrains de camping, stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## 1.2- Sont également interdits :

Sont également interdits dans la zone UV concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique :

- Dans le secteur éloigné S3 est interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdites :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a. la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b. l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

## **Article UV 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Seules les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements à la disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).

## **Article UV 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.2- Dans la zone UV concernée par les zones de protection S2 et S1 portées au document graphique, sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1 :

L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements autorisés dans ce secteur.

#### **Article UV 4           DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé

**Article UV 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article UV 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire. Ces dernières peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

#### Dans le secteur UVa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 m des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public, et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation autoroutière. Ces dernières peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

### **Article UV 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 10 m.

Les constructions liées à l'exploitation ferroviaire peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

#### Dans le secteur UVa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 10 m.

Les constructions liées à l'exploitation ferroviaire peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

### **Article UV 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Toutefois, ces distances ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### Secteur UVa

Non réglementé.

### **Article UV 9           EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

#### Secteur UVa

Non réglementé.

### **Article UV 10           HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m, sur les emprises et voies publiques, et en limites séparatives. Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques impératives à l'exploitation ferroviaire.

#### Secteur UVa

Non réglementé.

### **Article UV 11           ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **Article UV 12           OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

#### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

#### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

#### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

#### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UV 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement sauf sur les emprises du domaine ferroviaire.

### **Article UV 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**CHAPITRE 15****Dispositions applicables à la zone UX****CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UX proposée est une zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à recomposer de l'ensemble historique « Grigny 2 ».

Cette zone compte 3 secteurs : UXa (Barbusse), UXb (Lavoisier) et UXc (La Folie)

L'application des articles doit être complétée par :

- Les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement,
- Les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8,

**ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction principale d'entrepôt
- Les casses automobiles, les parcs d'attractions
- Le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux

**ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour tout projet de construction neuve, la compatibilité sanitaire du site au regard de la qualité des sols et des usages prévus devra être démontrée via des études préalables.

Notamment, si le projet se situe en zone d'aléa moyen ou fort, le pétitionnaire doit respecter la réglementation nationale sur le risque de retrait-gonflement des sols argileux figurant aux articles L.132-4 à L.132-9 et R.132-3 à R.132-8 du code de la construction et de l'habitation.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des

dispositions du Code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- L'extension ou la transformation des installations classées :

L'extension ou la transformation des installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

### **ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1 Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 L'emprise des voies privées ou publiques ne peut être inférieure à 5 m en sens unique, (cette emprise comprenant chaussée et trottoirs).

3.3 L'emprise des voies piétonnières, ouvertes à la circulation publique, ne peut être inférieure à 4,00 m.

3.4 Les voies couvertes laisseront un gabarit libre, répondant à la réglementation en vigueur pour le classement de la voie.

3.5 Toute voie en impasse de plus de 50 m doit être aménagée à son extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules destinés à l'emprunter (utilisateurs et secours).

### **ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'un branchement indépendant sauf s'il est compris dans une même propriété.

#### **4.2 Assainissement :**

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

La création ou modification de branchement assainissement est soumise à la réalisation systématique d'un contrôle de conformité des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales des installations privées du branchement, demandé à GPS par le

propriétaire du ou des branchements concernés.

Ce contrôle est obligatoirement réalisé par GPS ou son prestataire dûment mandaté. Le propriétaire doit contacter le service assainissement au 0 800 328 800 ou à l'adresse eau@grandparissud.fr. Il est pris en charge financièrement par le propriétaire du ou des branchements concernés.

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

Tout nouveau projet d'aménagement devra traiter les eaux pluviales conformément à l'article 35 du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Celui-ci présente les « Principes généraux de gestion des eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements ». Ce règlement d'assainissement est annexé au présent PLU.

Toute construction neuve doit intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) destiné à la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation. L'ouvrage de stockage doit être intégré d'un point de vue paysager et architectural.

Les eaux de pluie transitant sur une zone de voirie ou de parkings privés sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées de manière alternative (noues, filtre planté de roseaux) avant leur infiltration à la parcelle ou leur rejet au réseau (si dérogation acceptée par GPS).

Les dispositions prises seront conformes à l'article 36 du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexé au présent PLU. L'article en question présente les modalités de « dépollution des eaux pluviales générées par les parkings et voiries ».

#### 4.3 Réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

Un périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur S.E.E.R a été instauré par la délibération n°2023-06-45 du SIPPAREC. Ce périmètre (annexé au PLU) instaure une obligation de raccordement au réseau de chaleur pour les installations de bâtiments neufs ou de rénovations importantes excédant un seuil de puissance de 200 kW.

#### **ARTICLE UX 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR**

## **RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à vocation de logements ou accueillant un public sensible s'implantent en retrait par rapport aux voies soumises à nuisances sonores identifiées dans les annexes au règlement :

- A une distance au moins égale à 10 mètres par rapport au fil d'eau sur les portions de la RD 310 et du domaine ferroviaire,
- A une distance au moins égale à 6 mètres par rapport au fil d'eau de la portion de l'avenue des Tuileries dans sa section située entre la Route de Corbeil et la voie de jonction entre l'avenue des Tuileries et l'avenue de la première armée Française Rhin-Danube,

Les zones tampons qui feront écran aux pollutions et contribueront à diminuer les nuisances sonores (haies, alignement d'arbres, ...) pourront être aménagées entre l'alignement et le bâti ou sur l'espace public de manière à permettre l'aménagement des liaisons de modes actifs prévues dans l'OAP. Dans ces zones, les nouvelles plantations mono-spécifiques sont proscrites et les mélanges entre des feuillus et des conifères sont à privilégier

6.2 Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie. Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.3 Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

### **ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait, en respectant une distance minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres à condition qu'il n'existe pas de baie.

Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 5 mètres et avec un minimum de 4 mètres.



### Fondations

Tous débords de fondations, notamment sous l'emprise des espaces extérieurs, ne sont pas autorisés.

### Façades

Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elle.

### Toitures

Traitement des volumes et éléments annexes en toiture Les matériels techniques en superstructure (éclairages zénithaux ou verticaux, dispositifs de désenfumage, de climatisation, panneaux solaires, etc ...) devront s'intégrer aux bâtiments et être dissimulés à la vue. Les édicules de machineries d'ascenseurs, les cheminées et sorties de ventilations dépassant les toits seront soigneusement intégrés à l'architecture des immeubles.

### Matériaux et couleurs des façades et toitures

Les matériaux de remplissage, naturellement destinés à recevoir un revêtement de protection (parpaing, brique creuse, ou autre matériau de remplissage), ne seront pas utilisés à l'état brut.

### Antennes et paraboles

Elles seront disposées de manière à ne pas être visible de la rue.

#### 11.4 Clôtures et aménagements extérieurs :

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

#### 11.5 Dispositions diverses :

Les citernes seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Les maîtres d'ouvrage devront étudier la possibilité d'intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction.

Pour toute construction de logements, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) et du RER D doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

## ARTICLE UX 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone.

Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être proposé sur le terrain (domaine privé) ou à proximité des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

### 12.1 Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser sur le terrain (domaine privé) ou à proximité :

#### A) Véhicules de tourisme :

Bureaux :	1,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de la SDP
Artisanat, industries :	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de la SDP
Commerces de petite surface :	De 1 pk / boutique < 100 m <sup>2</sup> 1 place pour 100m <sup>2</sup> de vente au minimum
Commerces de plus de 3 000 m <sup>2</sup> :	60% de la SDP
Logements :	Chambres individuelles / Studette : 1 place / 4 chambres ; Studios et 2 pièces : 1 place / logement 3 et 4 pièces : 1,2 places / logement 5 pièces : 1,5 places / logement 6 pièces et plus : 2 places / logement
Hébergement hôtelier :	1 place / 4 chambres
Équipements publics ou d'intérêt collectif :	Selon besoins justifiés et notamment salles de spectacles et de réunion

La grande majorité des places sera réalisée en infrastructure ou intégrée aux volumes bâtis.

#### B) Véhicules industriels et cars :

Les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être aménagées à l'intérieur de chaque parcelle.

### 12.2 Nature des places de parking :

Celles-ci peuvent être réalisées couvertes, ou à l'air libre. Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les revêtements des aires de stationnement devront être semi-perméables.

### 12.3 Normes dimensionnelles des places pour les véhicules de tourisme :

Dans le secteur UX, les dimensions des places de parking doivent être conformes à la norme NF 91-120, Avril 1996.

a) Dimensions utiles des places

Longueur : 5 m

Largeur : 2,60 m entre 2 murs / 2,50 m contre 1 mur / 2,30 m au minimum

Le dégagement doit être suffisant pour assurer une desserte aisée, il tiendra compte de la largeur utile des places.

b) Rampes d'accès (largeur minimum)

Sens unique 3 m

Double sens desservant : Jusqu'à 70 voitures 3,50 m avec feux de signalisation

Plus de 70 voitures 6 m

Ces rampes ne peuvent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % et ne pas excéder 18% pour le restant.

#### 12.4 Stationnement des véhicules électriques :

Les parcs de stationnement, doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, articles R 113-6 à R 113-10.

Conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation :

- La totalité des places sont prééquipées dans les parcs de stationnement de plus de dix emplacements situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments.
- 20% des places sont prééquipées dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments. Au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

#### 12.5 Stationnement des vélos :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Les normes minimales portant sur un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisées...), sont conformes à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Habitat collectif : 1 emplacement (1,5 m<sup>2</sup>) par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements (3 m<sup>2</sup>) par logement à partir de 3 pièces principales avec un minimum de deux emplacements (3 m<sup>2</sup>) ;
- Bâtiment accueillant un service public : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacle cinématographique : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement, depuis la voie publique et depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Le chemin d'accès depuis l'extérieur ne doit pas être contraint par la présence d'obstacles et de franchissements. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied, et permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

#### 12.6 Aires de stockage :

Les déchets divers et ordures ménagères seront obligatoirement stockés dans des locaux spécialisés et intégrés à l'architecture des constructions.

Par ailleurs, ils devront correspondre, dans leurs dispositions, à la pratique du tri sélectif. Les locaux devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets sur le territoire.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets ménagers et assimilés par le biais de cuves enterrées d'apport volontaire dans le strict respect des prescriptions émises par l'autorité locale compétente en la matière.

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage des biodéchets ou un emplacement dédié à la collecte des biodéchets sauf impossibilité technique.

Un local réservé aux encombrants sera réalisé.

## **ARTICLE UX 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les toitures terrasses non accessibles doivent faire appel à des procédés de végétalisation efficaces et durables. Cela implique des épaisseurs minimales de substrat pour les plantes, un arrosage automatique au-delà de 20 cm d'épaisseur de terre pour les éventuelles parties plantées de végétaux ne supportant pas la sécheresse, une bonne isolation, étanchéité, drainage et un choix judicieux des plantes selon l'usage.

Tous les espaces verts devront être conçus dans une perspective de durabilité. A partir de 50 m<sup>2</sup>, les espaces verts devront comprendre un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

13.1 Les espaces extérieurs seront traités avec le même soin que l'espace bâti.

13.2 Doivent être traité en espaces verts de pleine terre et plantés :

- Dans le secteur UXa : 20% au moins de la surface du terrain,
- Dans le secteur UXb : 20% au moins de la surface du terrain,
- Dans le secteur UXc : 30% au moins de la surface du terrain,

Cette disposition n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

13.3 Dans les secteurs situés en bordure d'habitat, les parties restant libres entre les bâtiments et les zones d'habitat seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain

13.4 Dans le cas de retrait sur l'alignement, les marges de recul doivent être traitées avec un revêtement minéral ou végétal dont la conception et le bon entretien devront garantir la pérennité.

A L'exception des cas où une rétrocession de terrain au domaine public est décidée en accord avec l'autorité compétente, cette marge de recul, clôturée ou non, sera privative.

Les cheminements piétons et/ou cycles et les places de stationnement aérienne non couverte sont traités avec des revêtements perméables ou semi-perméables dès lors que l'usage visé le permet et que la préservation des sols, sous-sols et ressource en eau sont garantis.

## **ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES****CHAPITRE 1****Dispositions applicables à la zone N****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle visant à préserver des espaces verts majeurs, et instituant une continuité de la Trame verte jusqu'aux berges de Seine.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- Les installations de camping, caravanning et dépôt de caravanes

#### 1.2- Sont également interdits :

Sont également interdits dans la zone N concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique :

- Dans le secteur éloigné S3 est interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

## **Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- les installations et les aménagements légers permettant une fréquentation par le public, la valorisation et l'animation des espaces naturels.
- les installations et constructions nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **Article N 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

3.2 - Dans la zone N concernée par les zones de protection S1 et S2 portées au document graphique sont interdits :

- Dans le secteur S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules / jour.

- Dans le secteur S1 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements autorisés dans ce secteur.

#### **Article N 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au

cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### b) 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 les 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 d'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.

#### - Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé

#### **Article N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Non règlementé

**Article N 7**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé

**Article N 8**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**Article N 9**            **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**Article N 10**          **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**Article N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux et la forme des installations et aménagements doivent être en cohérence avec le site.

Il doit être fait application de matériaux de qualité pérenne.

**Article N 12**          **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**Article N 13**          **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les espaces boisés classés définis sur le document graphique sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Article N 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**CHAPITRE 2****Dispositions applicables à la zone NS****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle, qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la Trame Verte Grignoise.

Cette zone comporte deux secteurs : NSa et NSb

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article NS 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- Les installations de camping, caravanning et dépôt de caravanes dans les secteurs NS et NSb

#### 1.2- Sont également interdits :

Sont également interdits dans la zone N concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique :

- Dans le secteur éloigné S3 sont interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des

installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

## **Article NS 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Dans le secteur NS, les constructions à destination de CINASPIC ayant un lien avec la gestion et l'animation des espaces naturels.
- Dans le secteur NS, l'extension et l'aménagement des constructions existantes pour le fonctionnement des espaces naturels.
- Dans le secteur NSa, tous les aménagements liés à la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur NSb :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal ;
- les constructions et installations favorisant l'étude, l'observation, l'entretien et la protection de la faune et de la flore ;
- les constructions et installations liées à l'utilisation et l'entretien d'espaces dévolus au jardinage.

## **Article NS 3 ACCES ET VOIRIES**

3.1-. Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

### Dans le secteur NSa

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

3.2- Dans la zone NS concernée par les zones de protection S2 et S1 portées au document graphique, sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1 :

L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités.

## **Article NS 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

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

b) 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 les 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 d'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.

- Réseaux divers :

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé

Dans le secteur NSa

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

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

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

a) Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au

cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### b) 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 les 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 d'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.

Les eaux pluviales sont rejetées dans les eaux usées par temps sec (système de séparateur d'hydrocarbure).

#### Réseaux divers

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

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

### **Article NS 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article NS 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 1 m.

Dans le secteur NSa

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de un mètre.

**Article NS 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de un mètre.

Dans le secteur NSa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de un mètre.

**Article NS 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article NS 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 5 % de l'unité foncière.

Dans le secteur NSa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 10 % de l'unité foncière.

Dans le secteur NSb

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

**Article NS 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

Il ne sera pas fait application de cette disposition pour les constructions et installations favorisant l'étude, l'observation et la protection de la faune et de la flore et soumises à des contraintes fonctionnelles (huttes, observatoires,...).

Dans les secteur NSb

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m dans le secteur NSb

Il ne sera pas fait application de cette disposition pour les constructions et installations favorisant l'étude, l'observation et la protection de la faune et de la flore et soumises à des contraintes fonctionnelles (huttes, observatoires,...).

**Article NS 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux et la forme des constructions doivent être en cohérence avec le site.

Il doit être fait application de matériaux de qualité pérenne.

**Article NS 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**Article NS 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Non réglementé

Dans le secteur NSa

Un minimum de 25 % du secteur doit être traité en aménagement paysager.

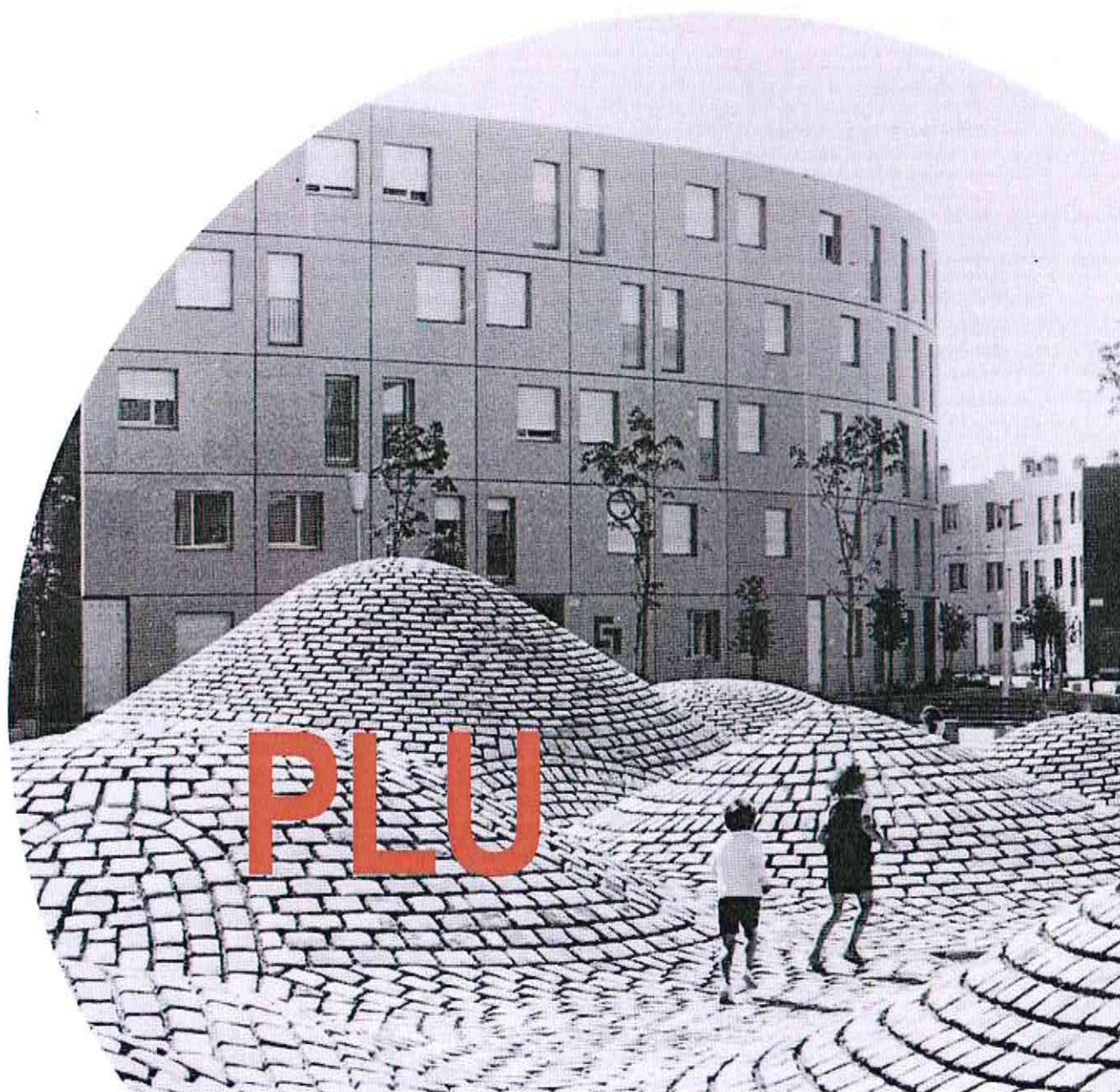
**Article NS 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Annexe réglementaire - Plan Local d'Urbanisme - Grigny

---



## Règlement



*Grigny*

.....

- 1 - Annexes réglementaire - zone UA/ secteur UAa
- 2 - Annexes réglementaires - secteur UCa
- 3 - Annexes réglementaires - zone UG/ secteurs UGa/ UGb
- 4 - Annexes réglementaires - zone UH/ secteurs UHb/ UHc/ UHd
  - >Schémas explicatifs des règles d'urbanisme
  - >Règlement de lotissement Les Gatinois UHd
  - >Règlement de lotissement AFUL
- 5 - Annexes réglementaires - zone UIV
- 6 - Annexes réglementaire - zone UIT - secteur de plan masse la Folie
- 7 - Annexes réglementaires - zone UK
  - > Carnet des références - polychromie des façades
  - > plan des oeuvres d'art - Grande Borne
- 8 - Annexes réglementaires - zone UPA
  - > secteur de plan masse UPA
  - >Schémas explicatif des règles d'urbanisme
- 9 - Plan du centre ville
  - > Plan Centre ville 1/2
  - > Plan centre ville n°2
- 10 - Règlement d'assainissement du SIVOA

# Zone UA/ Secteur UAa

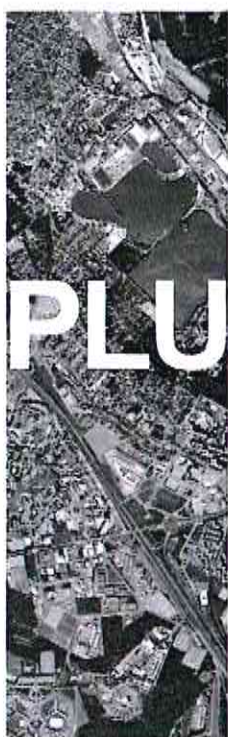


*Grigny*



## 1 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE ZONE UA/ SECTEUR UAA

## Zone UA/ Secteur UAa



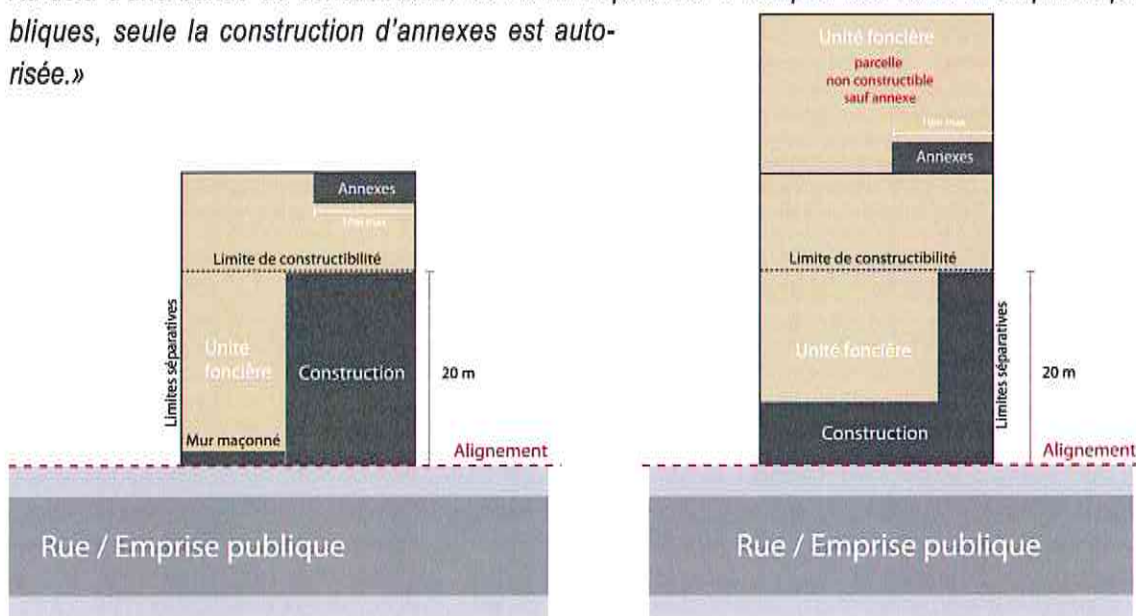
Grigny

## &gt; Article UA 6

«Les constructions sont implantées à l'alignement.

Lorsque la façade de la construction n'occupe pas la totalité de la largeur de la parcelle sur rue, le front bâti doit être restitué par l'édification d'une clôture maçonnée.

Au-delà d'une bande de constructibilité de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.»



## &gt; Article UA 7

«Dans une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur **au moins** une des limites séparatives.

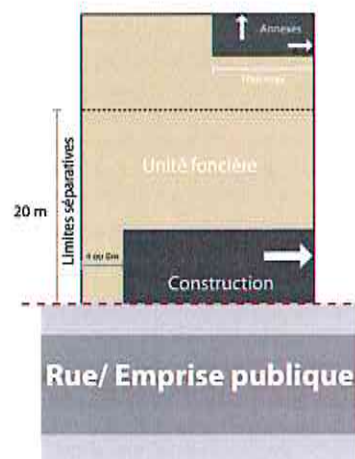
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, seule la construction des annexes est autorisée.

Elles peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives sur une longueur de façade de 10 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 mètres.»



# Zone UA/ Secteur UAa



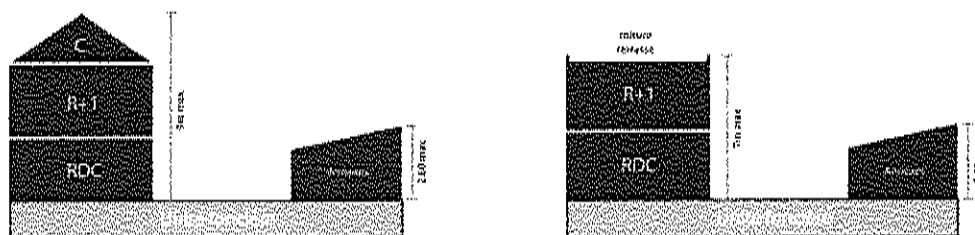
Grigny

> Article UA10

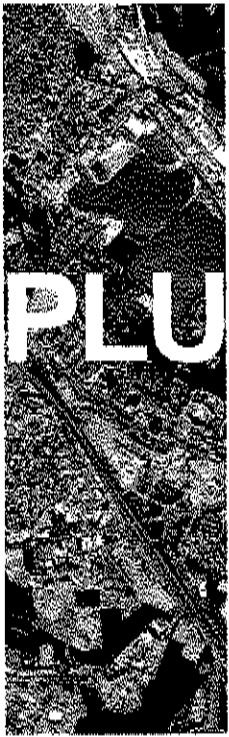
«La hauteur des constructions ne peut excéder  $R + 1 + C$  et 9 mètres au faîtage.

Dans le cas des constructions avec des toitures terrasses, leurs hauteurs ne peuvent excéder  $R + 1$  et 7 mètres au faîtage.

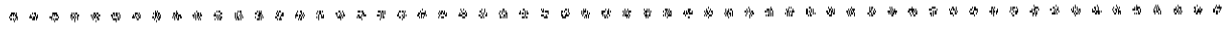
La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.»



Zone UC



*Grigny*



**2 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE  
SECTEUR UC**

## Zone UC



Grigny

## &gt; Article UC 6

«Dans le secteur UCa :

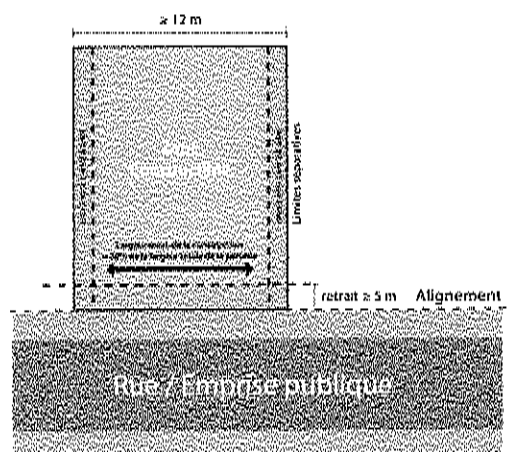
Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 5 m.»

## &gt; Article UC 7

«Dans le secteur UCa

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

Pour les parcelles disposant d'une largeur sur rue supérieure à 12 m de larges : 20 % de cette largeur doit être non bâtie.»



Zone UG/ Secteur UGa/UGb



*Grigny*

**3 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE  
ZONE UG/ SECTEURS UGA/ UGB  
> SCHÉMA EXPLICATIF**



## Zone UG/ Secteur UGa/UGb

Pour la zone UG

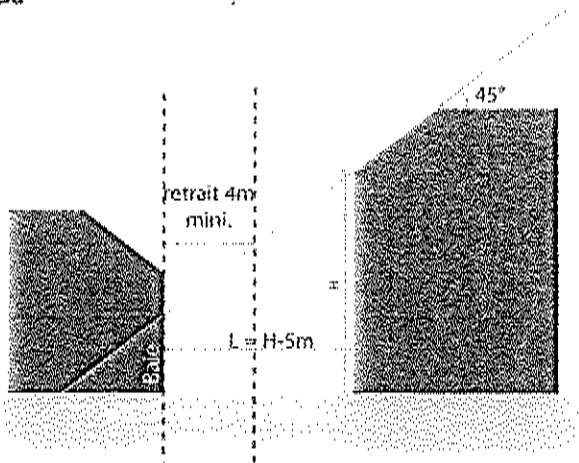
> Article 8

«8.2-1- Parties verticales

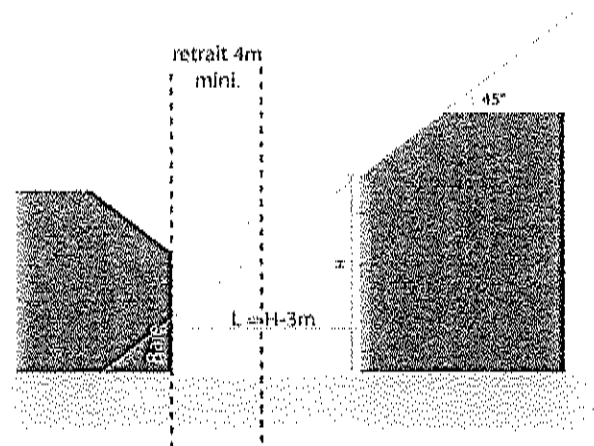
Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de :

- 5 mètres, et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGa
- 3 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGc.

UGa



UGc



## Zone UG/ Secteur UGa/UGb

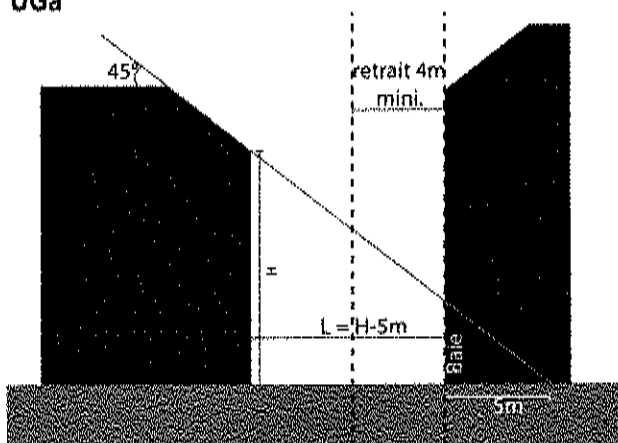


Grigny

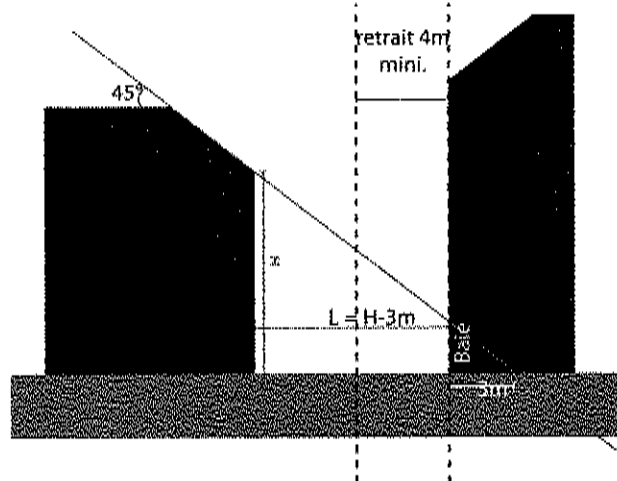
Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de :

- 5 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGa
- 3 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGc....»

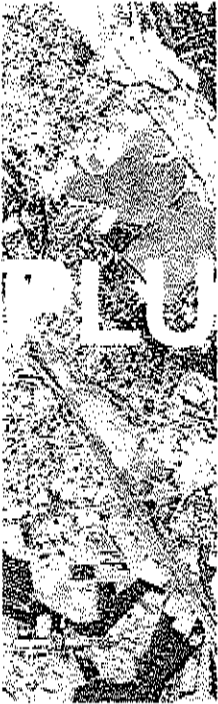
UGa



UGc



Zone UG/ Secteur UGa/UGb



*Grigny*

Zone UH/ Secteurs UHb/ UHc/ UHd/ UHe

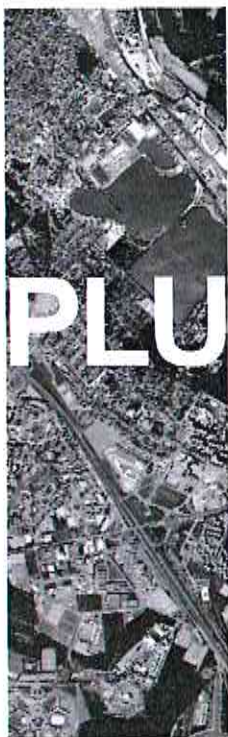


*Grigny*

**4 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE  
ZONE UH/ SECTEURS UHb/ UHc/ UHd**

- > SCHÉMAS EXPLICATIFS  
DES RÈGLES D'URBANISME**
- > RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT  
LES GATINOIS UHd**
- > RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT  
AFUL UHe**

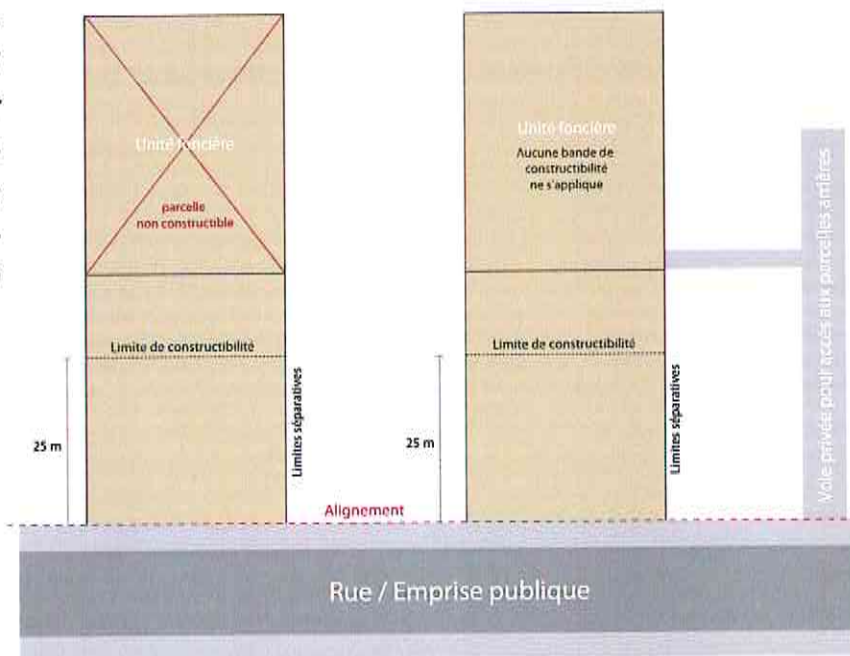
## Zone UH/ Secteurs UHb/ UHc/ UHd/ UHe



Grigny

## &gt; Article UH 6

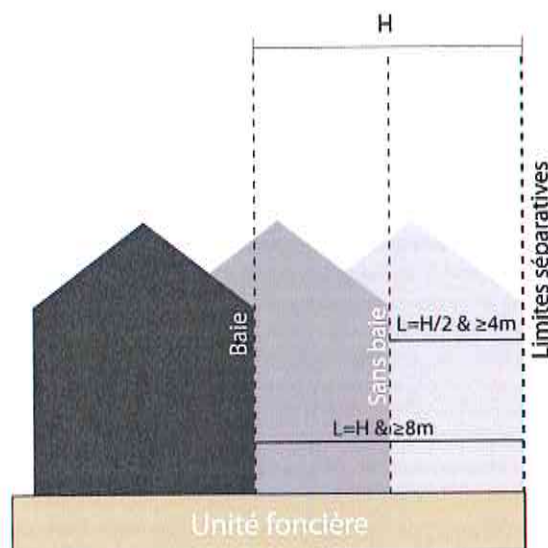
«...Il n'est pas fait application de la bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies ou des emprises publiques pour les parcelles arrières, desservies par une allée privée.»

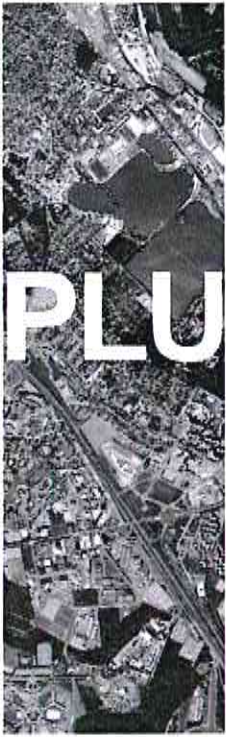


## &gt; Article UH 7

(Pour la zone UH) Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une seule des limites séparatives,
- en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
  - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
  - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.



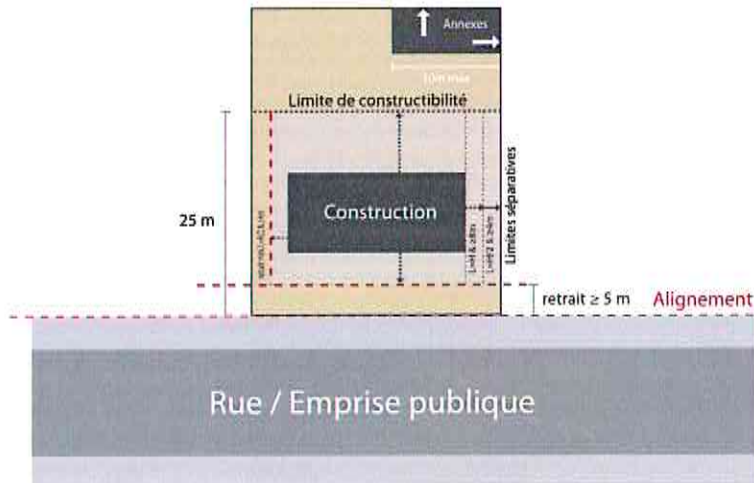


Grigny

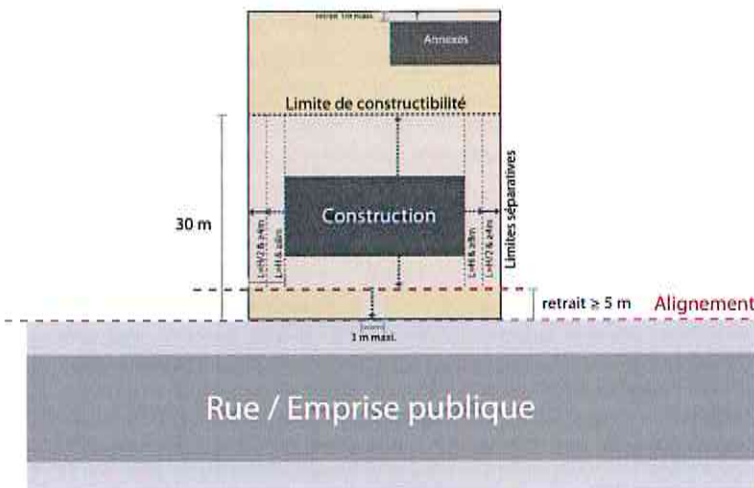
# Zone UH/ Secteurs UHb/ UHc/ UHd/ UHe

Schéma récapitulatif article UH 6 et UH 7

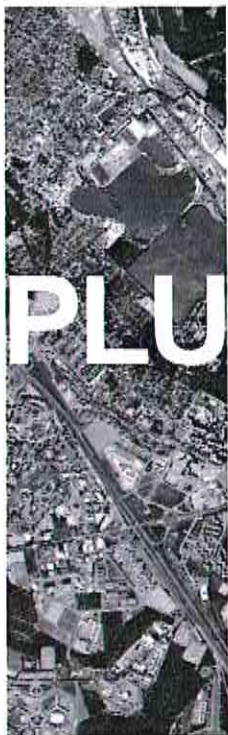
> Pour la zone UH



> Pour la zone UHa

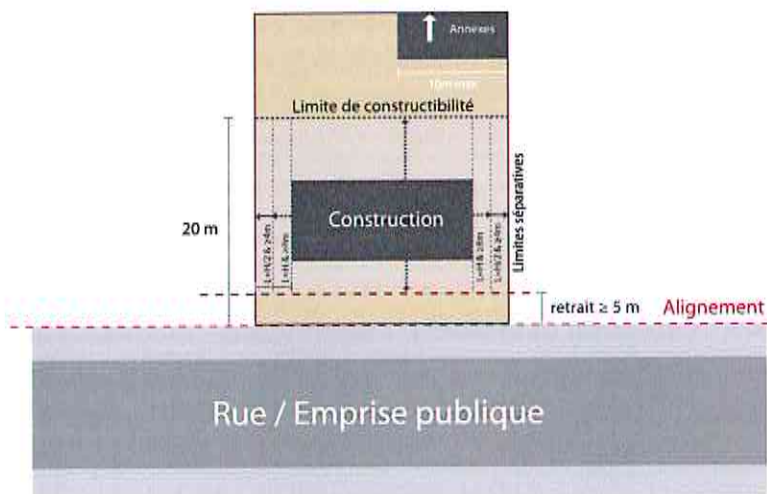


# Zone UH/ Secteurs UHb/ UHc/ UHd/ UHe

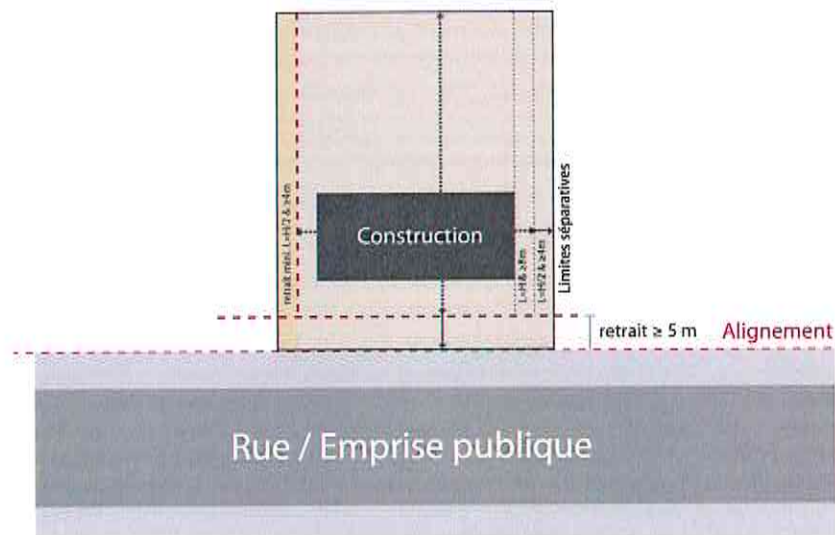


Grigny

> Pour le secteur UHb

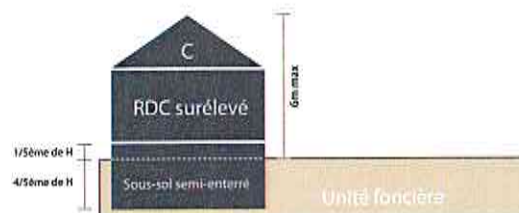


> Pour le secteur UHc



> Article UH10

«... Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant....»



Zone UH/ Secteurs UHb/ UHc/ UHd/ UHe



*Grigny*

**RÈGLEMENT ET PLAN DE LOTISSEMENT  
LES GATINOIS 3 - ZONE UHd**

**Ville de GRIGNY**  
**Monsieur ALCOVE**

---

Zone d'Aménagement d'Ensemble

"Les Gâtinois 3"

Phase n° 3

LOTISSEMENT

REGLEMENT D'URBANISME

---

Selarl ARKANE FONCIER  
17 Grande Rue  
BP 20023  
91311 MONTLHERY CEDEX  
TEL 01 64 49 00 52 - FAX 01 64 49 06 64

SEPTEMBRE 2006

**PREAMBULE**

En application des articles L 315-1 à L 315-9 et R 315-1 à R 315-61 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux lotissements et conformément au règlement de la zone NA au P.O.S. approuvé de la commune de Grigny, le présent règlement a pour objet de définir, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble, les règles relatives à l'utilisation des sols, l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans une zone comprenant le lotissement communal "Les Gâtinois"

### 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976.
- Les dépôts et les établissements artisanaux, industriels ou commerciaux.
- Les installations et dépôts divers notamment prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Toutes constructions non visées à l'article 2 ci-dessous.

### 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Les constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs dépendances.

Chaque unité foncière supportera une construction unique comportant un seul logement. En outre, seules les annexes telles que garage, abri de jardin ou pergola peuvent être implantées.

Dans l'emprise de l'opération d'ensemble, toutes les constructions sont soumises à l'obligation de permis de construire.

Conformément aux dispositions de l'article R 315-39 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté de lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble de la zone.

### 3 - Accès et voirie

Le lotissement est desservi par une voie créée depuis la rue René Mas, dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

### 4 - Desserte par les réseaux

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

##### a - Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

##### b - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés devront permettre la conservation des eaux pluviales de la construction sur le lot.

#### *Réseaux divers*

Les lignes de télécommunications, de distribution de gaz et d'énergie électrique, éventuellement de vidéo-distribution, doivent être installées en souterrain.

### 5 - Caractéristiques des terrains

Le principe de découpage parcellaire du lotissement figurant au plan annexé à l'arrêté de lotir ne pourra être modifié sans l'intervention d'un nouvel arrêté.

Toute nouvelle division des lots ainsi constitués est interdite.

L'utilisation des terrains du lotissement est prévue comme suit :

- Les lots 1 à 7 sont prévus pour la construction de maisons individuelles.
- Le lot 8 est un espace conservé en l'état ou aménagé en stationnement.
- Le lot 9 est une voie de desserte du lotissement.
- Le lot 10 est destiné à un espace vert.

### **6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les lignes de faitage de la zone devront être parallèles ou perpendiculaires aux limites parcellaires.

Les bâtiments d'habitation, hors annexe, seront implantés à l'intérieur du périmètre constructible défini au plan de composition.

Les annexes devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Aucun changement ne pourra être apporté à l'implantation ou à l'orientation des constructions de la zone sans modification du présent règlement.

### **7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments d'habitation seront implantés à l'intérieur du périmètre constructible défini au plan de composition.

Les annexes devront être implantées à 5 m minimum des limites du lot 10.

Elles seront édifiées soit :

- sur au moins une limite séparative et sur une longueur de 10 m maximum
- en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 3 m.

### **8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même unité foncière est interdite.

Les annexes telles que garage doivent être incorporées ou accolées au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume de l'ensemble de la construction.

- Seules les annexes telles qu'abris de jardin, pergola, piscine et abris de piscine peuvent être implantées isolément à condition de respecter une distance minimum de 4 m par rapport au bâtiment principal.

Dans tous les cas, les annexes ne peuvent être implantées en avancée par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal.

### 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments sur la zone ne pourra excéder 40 % de la surface de l'unité foncière, en ce comprises les annexes représentant 20 % au maximum de l'emprise autorisée.

### 10 - Hauteur des constructions

Les maisons individuelles autorisées sur la zone sont :

- Soit construites de plain-pied d'un rez-de-chaussée avec combles perdus ou aménagés auquel cas la hauteur à l'égout du toit ne devra pas dépasser 3,50 m pour au moins les 2/3 de la longueur de la façade, le 1/3 restant ne pourra dépasser 10 m au faitage.
- Soit construites sur sous-sol avec un rez-de-chaussée et combles perdus ou aménagés, auquel cas la hauteur à l'égout du toit ne devra pas dépasser 4 m pour au moins les 2/3 de la longueur de la façade, le 1/3 restant ne pourra dépasser 10 m au faitage.

La hauteur des annexes implantées isolément ne pourra dépasser 2,50 m au point le plus haut de la construction.

## 11 - Aspect extérieur

Les constructions édifiées sur la zone, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition en pleine harmonie avec les constructions environnantes.

L'occupant de chaque unité foncière aura libre choix du concepteur de sa maison.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés... ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les percements des façades s'ils tiennent compte de la distribution intérieure de l'habitation devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite ; On évitera la multiplicité des types de baies.

Les proportions seront soumises aux critères suivants :

- La proportion des baies assurant l'éclairage des pièces principales autres que cuisine, cellier etc ... sera plus haute que large.  
Les baies à rez-de-chaussée pourront toutefois être de grande largeur, à condition qu'elles constituent une ouverture allant du sol extérieur (naturel ou artificiel) au linteau.
- La largeur des trumeaux sera au moins égale à la largeur moyenne des baies concernées et les croisées situées à proximité d'un angle de la construction seront au moins à un mètre de cet angle.

Les façades recevront un enduit de couleur claire à l'exclusion du blanc pur, l'enduit sera taloché ou de préférence gratté. Les saillies telles que chaînes d'angles, affleurements de pierres ou d'autres matériaux hors de l'enduit sont interdits.

Sont également interdits, toutes imitations de matériaux, les appareillages de fausses pierres, les éléments hétéroclites, les motifs fantaisistes notamment en béton moulés, et d'une manière générale, tous éléments inutiles.

Les menuiseries extérieures seront utilisées soit dans leur teinte naturelle (bois traité ou verni), soit peintes en une couleur par habitation. Elles pourront être de ton blanc, blanc cassé ou dans la gamme des bruns en harmonie avec la coloration de la façade. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Les souches des cheminées devront autant que possible être groupées et déboucher aux abords du faîtage et dans la mesure du possible en limite de pignons.

Elles seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

Tous mitrons, chapeaux et aspirateurs statiques surmontant les souches devront être évités.

Les cheminées en saillie des pignons sont proscrites.

### *VOLUMETRIE GENERALE*

Le constructeur devra proposer un modèle avec garage intégré ou accolé au bâtiment principal.

Le garage peut servir d'élément de liaison avec les constructions situées sur la parcelle voisine lorsqu'il peut être implanté en mitoyenneté.

Les constructions devront être de volume simple.

La longueur du bâtiment doit être égale à au moins une fois et  $\frac{1}{2}$  la hauteur de l'égout de toit.

Les constructions ne devront pas être obligatoirement rectangulaires, mais dans le cas de construction avec avant-corps, celui-ci devra constituer un volume réel et non une simple saillie ou redent de façade.

Les maisons en aile devront respecter les proportions suivantes :

- La largeur du retour doit être comprise entre  $\frac{1}{3}$  et  $\frac{1}{2}$  de la longueur du bâtiment et la profondeur de l'aile faire plus du demi-pignon.

La façade latérale ne pourra comporter des baies principales que si elle est à 8 m de la limite séparative.

Il est formellement interdit à tout propriétaire :

- D'apporter aucune modification par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux, ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux qui compromettrait l'unité architecturale de la construction.

- D'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire en dehors du périmètre constructible défini au plan de composition du lotissement, sous réserve des dispositions prévues à l'article 8, alinéa 3 du présent règlement.

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire à l'identique et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.

### *VOLUMETRIE TOITURE*

Les toitures des habitations seront à deux pans, les pentes seront impérativement comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes seront à un ou deux pans, les pentes étant comprises entre 30° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Il n'y aura aucun débord de toiture en pignon.

Les débordements en bas de pente seront limités à 35 cm chéneau compris, sauf lorsque l'entrée principale de l'habitation est en retrait par rapport à la façade auquel cas le débord ne pourra excéder 1 m pour 1/3 au plus de la longueur de la façade.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- Des châssis basculants placés dans le pan de la toiture, type velux ou similaire et cela sur le pan arrière de l'habitation exclusivement.
- Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 180 cm. Dans le cas de plusieurs lucarnes, elles devront être identiques. La somme de leur largeur ne pourra être supérieure à la moitié de la longueur de la façade.

Leur couverture sera à deux ou trois pentes de 45° exclusivement.

Les lucarnes retroussées dites "chiens assis" sont interdites.

### COUVERTURE

La couverture peut être réalisée soit en tuiles mécaniques petit moule 22/m<sup>2</sup> soit en tuiles plates ou ondulées type double romane (10 au m<sup>2</sup>), soit encore en ardoise.

Les tuiles seront de ton brun, vieilli ou flammées.

Les autres matériaux tels que fibro-ciment, tôle ondulée, zinc ou aluminium sont interdits. Les chevrons ne devront pas être apparents.

Les couvertures des dépendances seront identiques, du moins en ce qui concerne leur nature, à celle de l'habitation principale.

### CLOTURES

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront exclusivement constituées d'un mur bahut de 0,90 m maximum de hauteur, le reste devant être réalisé en clôture ajourée.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace vert.

L'édification de murs bahut ayant une fonction de murs de soutènement en limite séparative de propriété, devront faire l'objet de l'agrément d'un bureau de contrôle compétent en matière de poussée de terres.

Les matériaux des murs bahut et des murs de clôture ne présentant pas un aspect suffisant de finition ne pourront rester apparents, et seront recouverts d'un enduit en harmonie avec les constructions environnantes.

## 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles se fera, de façon habituelle, en dehors de la voie publique et de la voie principale du lotissement où le stationnement sera en principe réservé aux visiteurs.

Sur chaque unité foncière, le stationnement d'au moins deux véhicules devra être assuré.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : ..... 5 mètres
- Largeur : ..... 2,30 mètres
- Dégagement : ..... 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

Dans l'emprise du lotissement, le stationnement à titre permanent des poids lourds est interdit, sur la voie comme sur les emplacements réservés au stationnement.

### **13 - Espaces libres - Plantations**

La zone comprise entre la clôture et la construction, visible de l'espace public, devra être traitée en jardin d'agrément, le jardin situé derrière la construction pourra être utilisé en jardin d'agrément, verger ou potager.

Chaque unité foncière devra être plantée à la densité d'un arbre de haute tige par are, au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

La minéralisation ne pourra excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Les panneaux publicitaires sont interdits.

### **14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il est rappelé que la SHON totale admissible sur le lotissement est de 1 750 m<sup>2</sup>.

Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 : 250 m<sup>2</sup> de SHON par lot.

### **15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

CV<sup>25</sup> AR



Zone UH/ Secteurs UHb/ UHc/ UHd/ UHe



*Grigny*

**RÉGLEMENT ET PLAN DE LOTISSEMENT  
L'AFUL - ZONE UHE**

# DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

Vu pour être annexé  
à mon arrêté d'autorisation  
de lotir n° 91 286 06 C 3000  
en date de ce jour

## COMMUNE DE GRIGNY

10 AOUT 2006

Association Foncière Urbaine de GRIGNY

Rue Renoir

cadastrée section AK 51 et 52 - 77 et 78 - 88 - 89 - 161 à 172 - 174 à 197 - 199 à 201  
211 à 214 - 216 - 218 - 220 - 222 - 224 - 228 à 236

Superficie totale : 10 055 m<sup>2</sup>



Le Maire  
Conseiller Général  
P / Le Maire, l'Adjointe Déléguée

Raymonde ROGOW

# REGLEMENT D'URBANISME

Dossier : 36918

Ind.	Date	Resp.	Description	Pièce
	02.02.2006		Permis de lotir	
	28.04.06		Suppression page 6 de la notice sur les lots 20 et 21.	6

### Demandeur

A.F.U.L. de la " rue Renoir "  
Mairie de Grigny  
B.P. 13 - 19 route de Corbeil  
91351 GRIGNY Cédex  
Tél : 01 69 02 53 53 - Fax : 01 69 43 60 55

### Maître d'Oeuvre



G.FONCIERS EXPERTS

Bureau d'Études VRD  
17, grande rue - BP 20023  
91311 MONTLHÉRY Cedex  
Tél. : 01 64 49 55 72 - Fax : 01 64 49 06 64  
E-mail : betvrdr@arkane-foncier.fr  
www.arkane-foncier.fr



## 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la loi n° 76 – 663 du 19 juillet 1976.
- Les dépôts et les établissements artisanaux, industriels ou commerciaux.

- Les installations et dépôts divers notamment prévus aux articles R442 – 1 et suivants du code de l'urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières .
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Toutes constructions non visées à l'article 2 ci-dessous.

## 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs dépendances .

Chaque unité foncière supportera une construction unique comportant un seul logement . En outre, seules les annexes telles que garage, abri de jardin ou pergola peuvent être implantées .

Dans l'emprise de l'opération d'ensemble, toutes les constructions sont soumises à l'obligation de permis de construire .

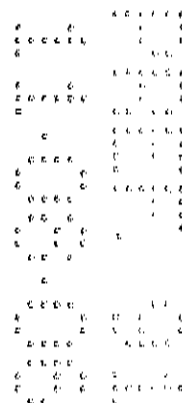
Conformément aux dispositions de l'article R 315 – 39 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté de lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble de la zone .

## 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots constructibles se fait directement depuis la rue Renoir, excepté pour les lots 7, 8 et 15 desservis par des impasses, ainsi que les lots 1, 5 et 6 desservis par la rue du regard.

Les accès au domaine public des lots 7,8 et 15 se feront par des impasses privées de 3.50m et 5 m de largeur.

- Emprise totale : 262 m<sup>2</sup>
- Placette pour demi tour : conforme au document graphique



## **4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **A / Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction .

#### **B / Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .

Les eaux de ruissellement des constructions et aménagements effectués sur chaque lot devront être traitées individuellement par stockage ou absorption. Ces traitements étant à la charge des acquéreurs de lot.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et d'énergie électrique, éventuellement de vidéo-distribution, doivent être installées en souterrain .

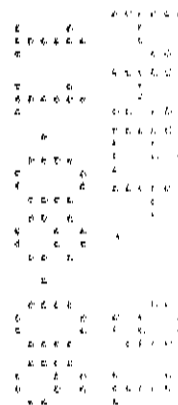
## **5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le principe de découpage parcellaire du lotissement figurant au plan annexé à l'arrêté de lotir ne pourra être modifié sans l'intervention d'un nouvel arrêté .

Toute nouvelle division des lots ainsi constitués est interdite .

L'utilisation des terrains du lotissement est prévue comme suit :

- Les lots 1 à 22 sont prévus pour la construction de maisons individuelles .
- Le lot 23 servira d'assiette à la voirie de desserte des lots 7 et 8 . Cette voie privée se terminera par une placette de retournement .
- Le lot 24 permettra de conserver la sente existante comprise en partie dans l'accès du lot n°10 de 3.50 m de largeur .
- Le lot 25 desservira le lot 15 et le surplus issu de la division de la parcelle AK n° 83 .



- Le lot 26 sera réservé pour l'élargissement de la rue Renoir et la rue du Regard.

## **6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées à l'intérieur du périmètre constructible défini par le Plan parcellaire et d'implantation.

Les lignes de faitage devront être parallèles ou perpendiculaires aux limites parcellaires .

Dans tous les cas, les habitations de la zone doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Les lots 23, 24 et 25 étant considérés comme des voies de desserte privées, les constructions des lots 4, 9, 12,13 et 14 pourront être implantées en limite de ces accès.

Aucun changement ne pourra être apporté à l'implantation ou l'orientation des constructions de la zone sans modification du présent règlement .

## **7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions du lotissement seront implantées à l'intérieur du périmètre constructible défini au Plan parcellaire et d'implantation.

La construction pourra s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

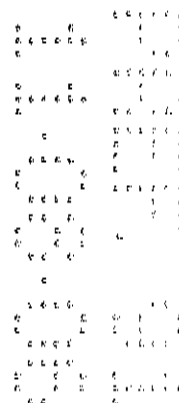
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tous points d'une construction doit être au moins égale à 2.50 m en cas de pignon ou de façade aveugle et à 8 m en face de toute baie éclairant une pièce principale.

A l'exception du lot 10 dont le pignon sud prévu à 5.00 m pourra comporter des vues principales

## **8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction, de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même unité foncière est interdite .

Seules les annexes pourront être implantées en dehors du périmètre d'implantation et en limite de fond de parcelle.



## **9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments sur la zone ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Celle des annexes ne devra pas dépasser 20% de l'emprise totale autorisée.

---

## **10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les maisons individuelles autorisées sur la zone auront une hauteur maximum de 8.00 m au faitage pris au point le plus haut du terrain naturel .

La hauteur des annexes implantées isolément ne pourra dépasser 3.50 mètres au point le plus haut de la construction .

## **11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions édifiées sur la zone, quelle qu' en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d' architecture et de composition en pleine harmonie avec les constructions environnantes .

L' occupant de chaque unité foncière aura libre choix du concepteur de sa maison .

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés ... ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs .

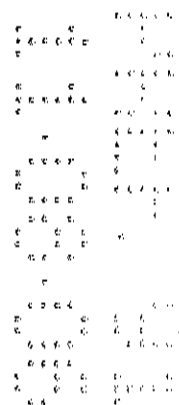
Les façades recevront un enduit de couleur claire à l' exclusion du blanc pur . L' enduit sera taloché ou de préférence gratté .

Les menuiseries extérieures seront utilisées soit dans leur teinte naturelle (bois traité ou verni), soit peintes en une couleur par habitation . Elles pourront être de ton blanc, blanc cassé ou dans la gamme des bruns en harmonie avec la coloration de la façade .

Les souches des cheminées devront, autant que possible, être groupées et déboucher aux abords du faitage et, dans la mesure du possible, être en limite de pignons . Elles seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines .

Tous mitrons, chapeaux et aspirateurs statiques surmontant les souches devront être évités .

Les cheminées en saillie des pignons sont proscrites .



### Volumétrie générale :

Le constructeur devra proposer un modèle avec garage intégré ou accolé au bâtiment principal,

Le garage peut servir d'élément de liaison avec les constructions situées sur la parcelle voisine lorsqu'il peut être implanté en mitoyenneté .

### Volumétrie toiture :

Les toitures des habitations seront à deux ou quatre pans, les pentes seront impérativement comprises entre 20° et 45 ° .

Les toitures des annexes seront à un ou deux pans, les pentes étant comprises entre 20° et 45 ° .

Il n'y aura aucun débord de toiture en pignon sauf pour les toitures à 4 pans .

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- des châssis basculants placés dans le pan de la toiture, de type Velux ou similaire et cela sur le pan arrière de l'habitation exclusivement .
- des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 180 cm . Dans le cas de plusieurs lucarnes, elles devront être identiques . La somme de leur largeur ne pourra être supérieure à la moitié de la longueur de la façade .

Leur couverture sera à deux ou trois pans, leurs pentes étant de 45° exclusivement .

### Couverture :

La couverture peut être réalisée en tuiles mécaniques ou en ardoise .

Les tuiles seront de ton brun, vieilli ou flammé .

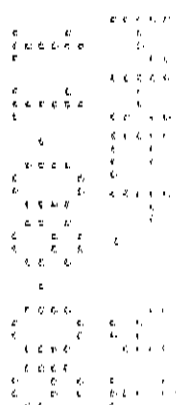
Les autres matériaux tels que fibro-ciment, tôle ondulée, zinc ou aluminium sont interdits . Les chevrons ne devront pas être apparents .

Les couvertures des dépendances seront identiques, du moins en ce qui concerne leur nature, à celle de l'habitation principale .

### Clôtures :

En bordure de voie, les clôtures seront au libre choix de l'acquéreur, ainsi que les portails, seule leur hauteur sera limitée à 1.80 mètre .

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures seront limitées à 1.90 m entre voisins .



Toutefois, un mur maçonné et enduit d' une hauteur de 1.90 mètre et de 5 mètres de long est autorisé en prolongement du pignon, protégeant ainsi les vues directes depuis les terrasses éventuelles .

## **12- STATIONNEMENT**

Sur chaque unité foncière, le stationnement d' au moins deux véhicules devra être assuré .

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur de 5 mètres
- largeur de 2.30 mètres

## **13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

La zone comprise entre la clôture et la construction, visible de l' espace public, devra être traitée en jardin d' agrément . L' espace situé derrière la construction pourra être utilisé en jardin d' agrément, verger ou potager .

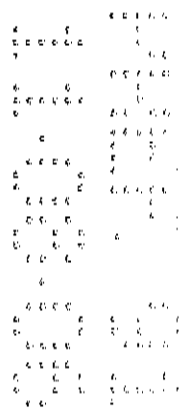
Chaque unité foncière devra être plantée, à la densité d' un arbre de haute tige par are, au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction .

Les panneaux publicitaires sont interdits .

## **14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

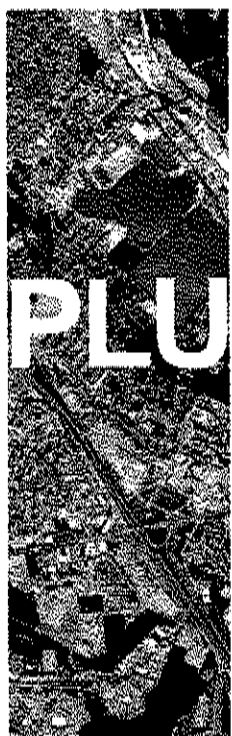
Il est rappelé que la SHON totale admissible sur ce lotissement est de 3 860 m<sup>2</sup> .

En tout état de cause, la possibilité maximale d' occupation du sol sur la zone d' aménagement résulte de l' application des articles 5 à 10 du présent règlement .





Zone UIV

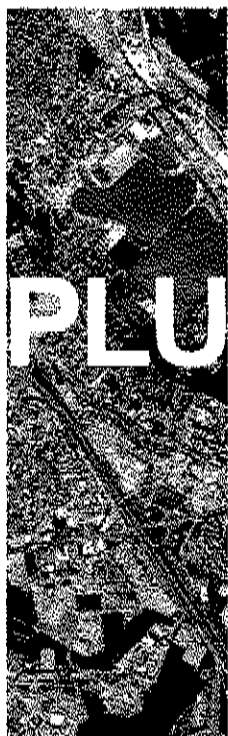


*Grigny*



**5 - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES**  
**ZONE UIV**

## Zone UIV



Grigny

## &gt; Article UIV7

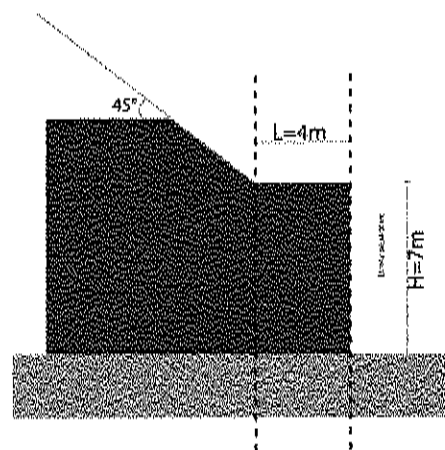
«...7.2- Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les constructions s'implantent en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- constituer le prolongement d'une construction implantée dans la bande des 20 mètres,
- présenter une hauteur sur la limite séparative inférieure ou égale à 7 mètres.

- s'inscrire dans un gabarit constitué par :

- un plan horizontal attaché à la côte de 7 mètres par rapport au terrain naturel jusqu'à un recul de 4 mètres mesuré perpendiculairement à la limite séparative,
- un plan oblique à 45° par rapport au plan précédent, attaché à un point situé à une hauteur de 7 mètres par rapport au terrain naturel, et à distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative

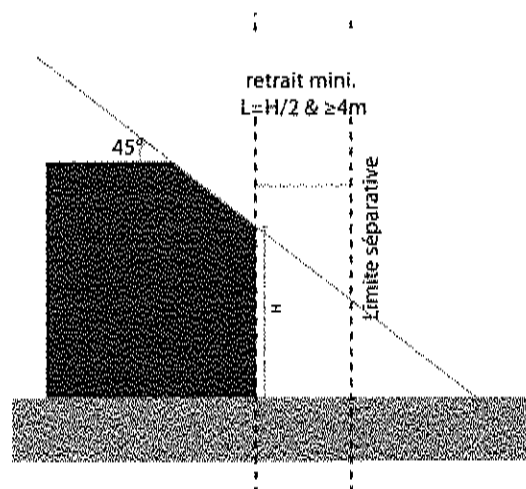


## 7.3- Règles de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteurs entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscrivent sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

»



## Zone UIV

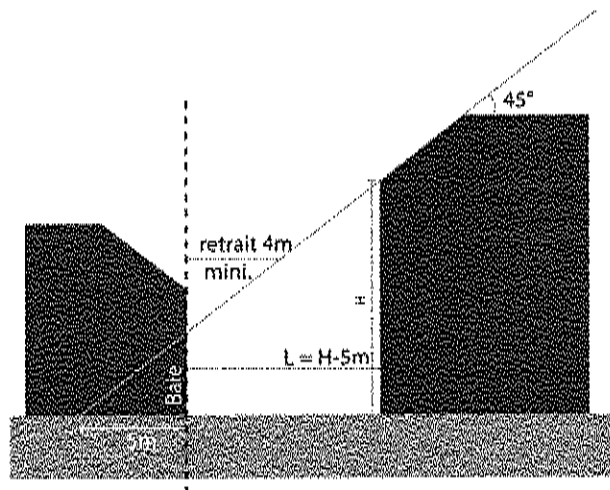


Grigny

### > Article UIV8

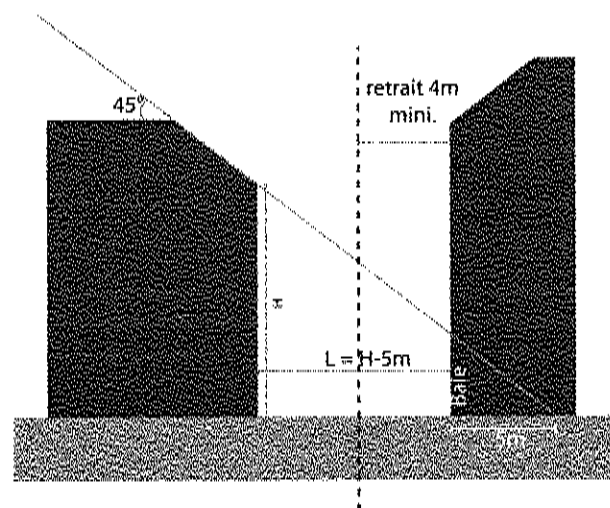
#### «... 8.2-1 : Parties verticales

- Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 5 mètres, et avec une distance minimale de 4 m.



- Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de 5 mètres, et avec une distance minimale de 4 m.

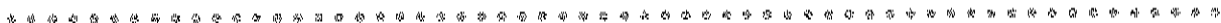
...»



Zone UIT



*Grigny*



**6 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE**  
**ZONE UIT - PIÈCE GRAPHIQUE 5 - SECTEUR DE PLAN**  
**MASSE LA FOLIE**

Zone UK/ secteur UKa



*Grigny*



**7 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE**

**ZONE UK**

**> CARNET DES RÉFÉRENCES - POLYCHROMIE DES**

**FAÇADES**

**> PIÈCE GRAPHIQUE 6 - PLAN DES ŒUVRES D'ART,**

**GRANDE BORNE**

# POLYCHROMIE DES FACADES LA GRANDE BORNE GRIGNY (91)

## CARNET DE REFERENCES

RADARS/ DEDALE				
Numéro	Rez de Chaussée		Enduit coloré réf.STO	
	Grès cérame		Convexe ext	Concave int
	ext	Int		
Dedale 12, 18	vert	blanc	37110	37111
Dedale 14,16	vert	blanc	37111	37110
Dedale 20,24	rouge	blanc	37110	37111
Dedale 22	rouge	blanc	37111	37110
Dedale 26,32	vert	blanc	37110	37111
Dedale 28,30	vert	blanc	37111	37110
Radars 2,8	vert	blanc	37110	37111
Radars 4,6	vert	blanc	37111	37110
Radars 10,16	rouge	blanc	37110	37111
Radars 12,14	rouge	blanc	37111	37110
Radars 18,22	vert	blanc	37110	37111
Radars 20	vert	blanc	37111	37110
Radars 24,28	rouge	blanc	37110	37111
Radars 26	rouge	blanc	37111	37110
Radars 32,36	vert	blanc	37110	37111
Radars 30,34	vert	blanc	37111	37110

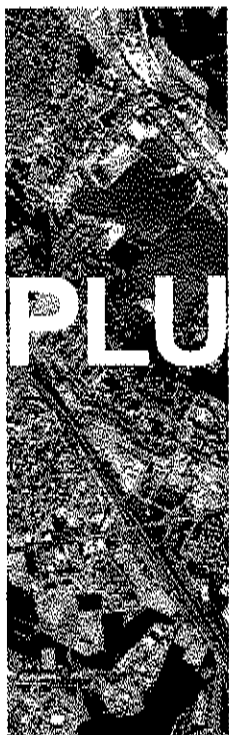
SQUARE DES TROIS CHEMINS				
Numéro	Rez de Chaussée		Enduit coloré réf.STO	
	Grès cérame		(Mêmes couleurs sur les	
	ext	int	Convexe ext	Concave int
1	blanc	vert	37111	idem
3	blanc	vert	37110	idem
5	blanc	vert	31336	idem
2	blanc	vert	31336	idem
4	blanc	vert	37110	idem
6	blanc	vert	37111	idem
8	blanc	vert	37111	idem
10	blanc	vert	37110	idem
12	blanc	vert	31336	idem

LE LABYRINTHE			
Bâtiment (ocre + vert 1)	Rez de chaussée		Etages
	Pâte de verre		Enduits colorés
	ref. Bisazza	ref. Trend	ref. STO
2 rue des Petits Pas	13	152	31437
4 rue des Petits Pas	14	181	31408
6 rue des Petits Pas	88	180/88 Bisazza	31409
12,31 rue du Labyrinthe	88	180/88 Bisazza	31409
14,33 rue du Labyrinthe	14	181	31408
16,35 rue du Labyrinthe	13	152	31437
18,20,37 r. du Labyrinthe	12	153	31436
rue du Labyrinthe	88	181	31437
23 rue du Labyrinthe	14	152	31408
21,13 rue du Labyrinthe	31	113	36215
19,15 rue du Labyrinthe	39	101	36314
17 rue du Labyrinthe	58	102	36214
Bâtiment (bleu)	Rez de chaussée		Etages
	Pâte de verre		Enduits colorés
	ref. Bisazza	ref. Trend	ref. STO
12,6 pl. de l'Oeuf	50	124	34408
8,10 pl. de l'Oeuf	59	130	34407
10 rue du Labyrinthe	87	135	34409
8 rue du Labyrinthe	22	120/03 Bisazza	34408
6 rue du Labyrinthe	24	122	34407
2,4 rue du Labyrinthe	50	124	34406
13,15,17 r. de la GD Borne	59	130	34405
28,26 rue Serpente	50	124	34406
24 rue Serpente	24	122	34407
22 rue Serpente	22	120/03 Bisazza	34408
20,18 rue Serpente	67	135	34409
3,1 pl. du Ménisque	50	124	34408
2,4 pl. du Ménisque	59	130	34407
6,8 pl. du Ménisque	50	124	34408
Bâtiment (vert 1 + vert 2)	Rez de chaussée		Etages
	Pâte de verre		Enduits colorés
	ref. Bisazza	ref. Trend	ref. STO
4 rue Serpente	72	105	36214
2 rue Serpente	68	104	36314
1 rue de la Demi-Lune	58	102	36215
3 rue de la Demi-Lune	39	101	36216
5 rue de la Demi-Lune	31	113	36217
7,9 rue de la Demi-Lune	67	117	36113
11,13 rue de la Demi-Lune	57	112	36114
15 rue de la Demi-Lune	42	111	36115
17 rue de la Demi-Lune	38	110	36136
19, 17 rue de la Demi-Lune	31	113	36137
12 rue de la Demi-Lune	31	113	36137
10 rue de la Demi-Lune	38	110	36136
8 rue de la Demi-Lune	42	111	36115
6 rue de la Demi-Lune	57	112	36114
4,2 rue de la Demi-Lune	67	117	36113

<b>Façades extérieures du Labyrithé et Damier</b>		
<b>Rez de chaussée</b>		
<b>Pâte de verre</b>	<b>161 (Trend)</b>	<b>A 22 ( Polycolor)</b>
<b>Enduits</b>	<b>37307 (STO)</b>	
<b>EN OPTION</b>		
<b>Sur l'ensemble des façades (ainsi que l'ensemble des pignons)</b>		
<b>Exterieurs en P de V</b>	<b>A 21 de POLYCOLOR</b>	

LE DAMIER			
	Rez de Chaussée		Étages
	Grès cérame ref. Winckelmann		Enduits colorés
	int.	ext et pignons	ref. STO
2, 1 pl. du Damier	rouge	blanc	fond 31436
13, 12, 11, 10 pl. du Damier	rouge	blanc	enc fên. 31409
9, 8, 7 pl. du Damier	rouge	blanc	

Zone UPA



*Grigny*

**8 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE  
ZONE UPA**

- > PIÈCE GRAPHIQUE 7 - SECTEUR DE PLAN MASSE UPA**
  - > SCHÉMAS EXPLICATIF  
DES RÈGLES D'URBANISME**

## Zone UPA

PLU



Grigny

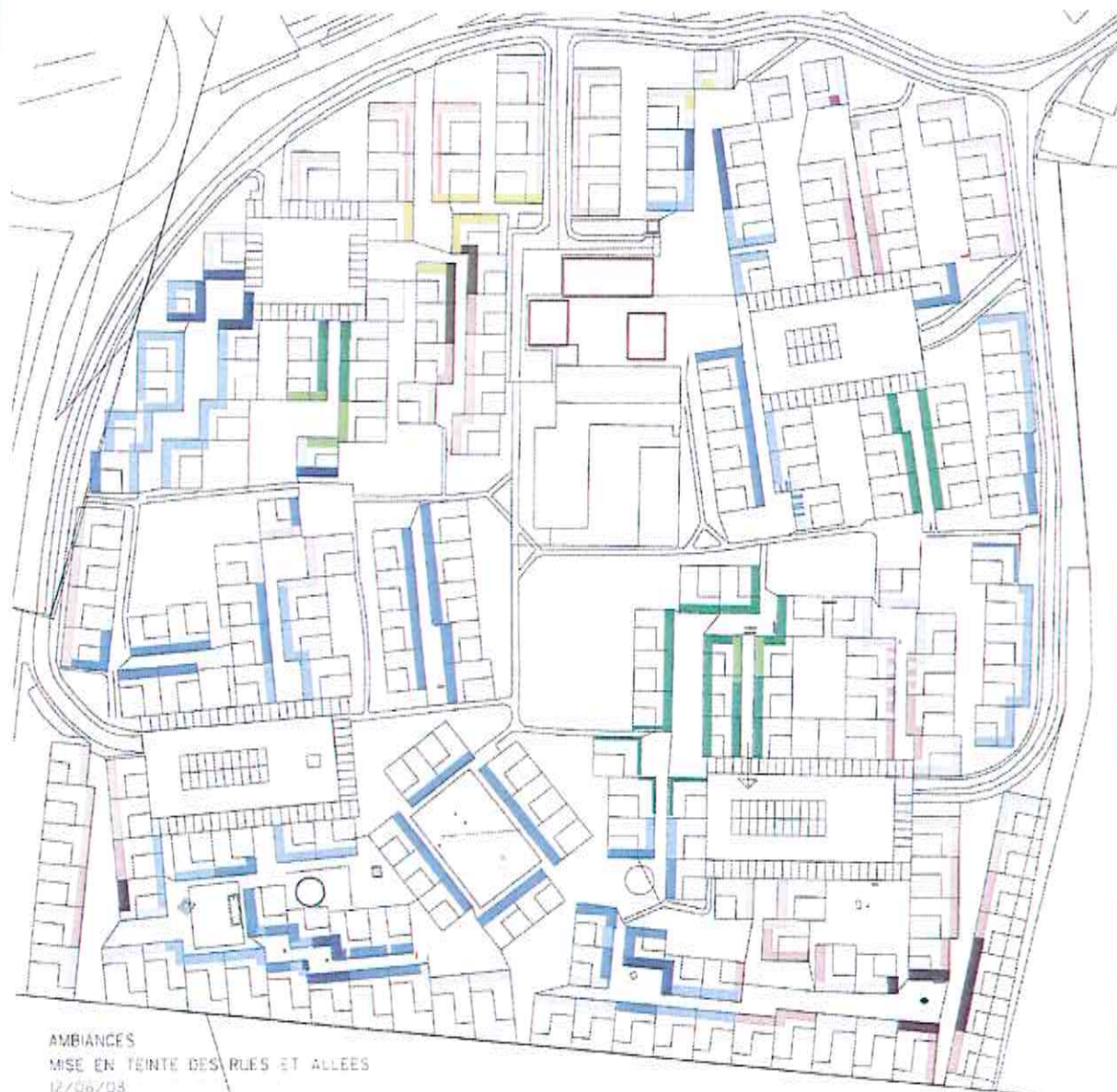
### Article UPA 11

«... Les façades doivent être maintenues dans leur matériau d'origine (pâte de verre module de 2.5cmX2.5cm.

*Les façades en pâte de verre doivent respecter les couleurs d'origine.*

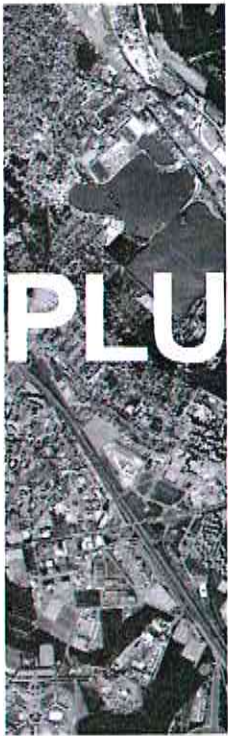
*Il doit être fait application des principes de couleurs du plan d'étude relatif aux teintes des pâtes de verre, joint en annexe.»*

Plan à titre indicatif des couleurs des pâtes de verre à respecter dans le traitement des façades



AMBIANCES  
MISE EN TEINTE DES RUES ET ALLEES  
12/06/03

# Zone UPA



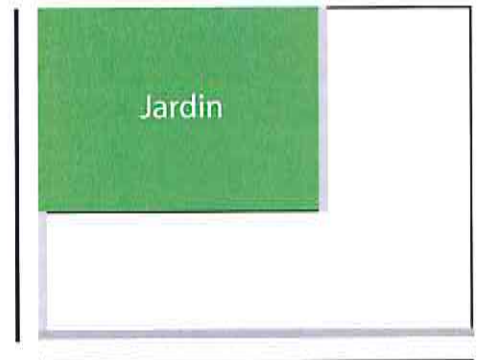
Grigny

... Façades :

*Il doit être fait application des dispositions prévues dans le plan de façade joint en annexe.*

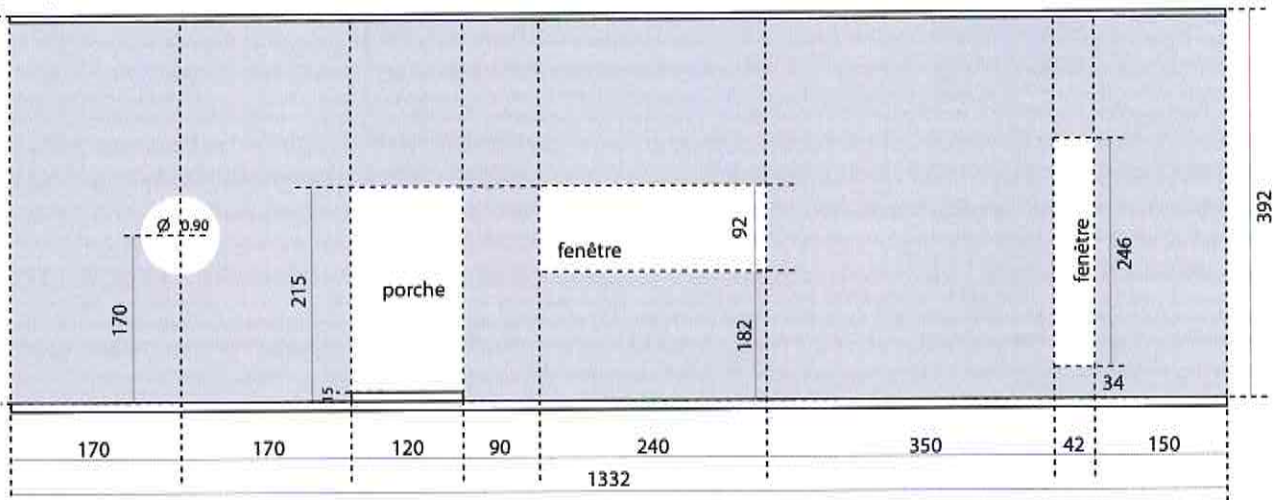
*Les pas de porte doivent être intégrés dans les façades...»*

Façade 2

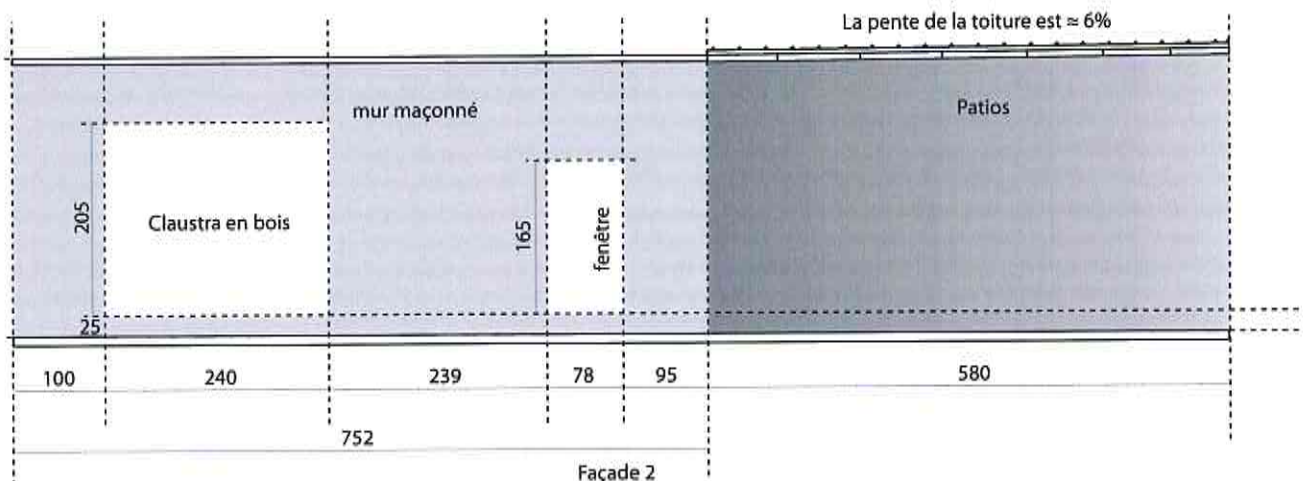


Façade 1

Les cotes sur les façades ci-dessous doivent être respectées dans le cas de travaux sur façade



Façade 1



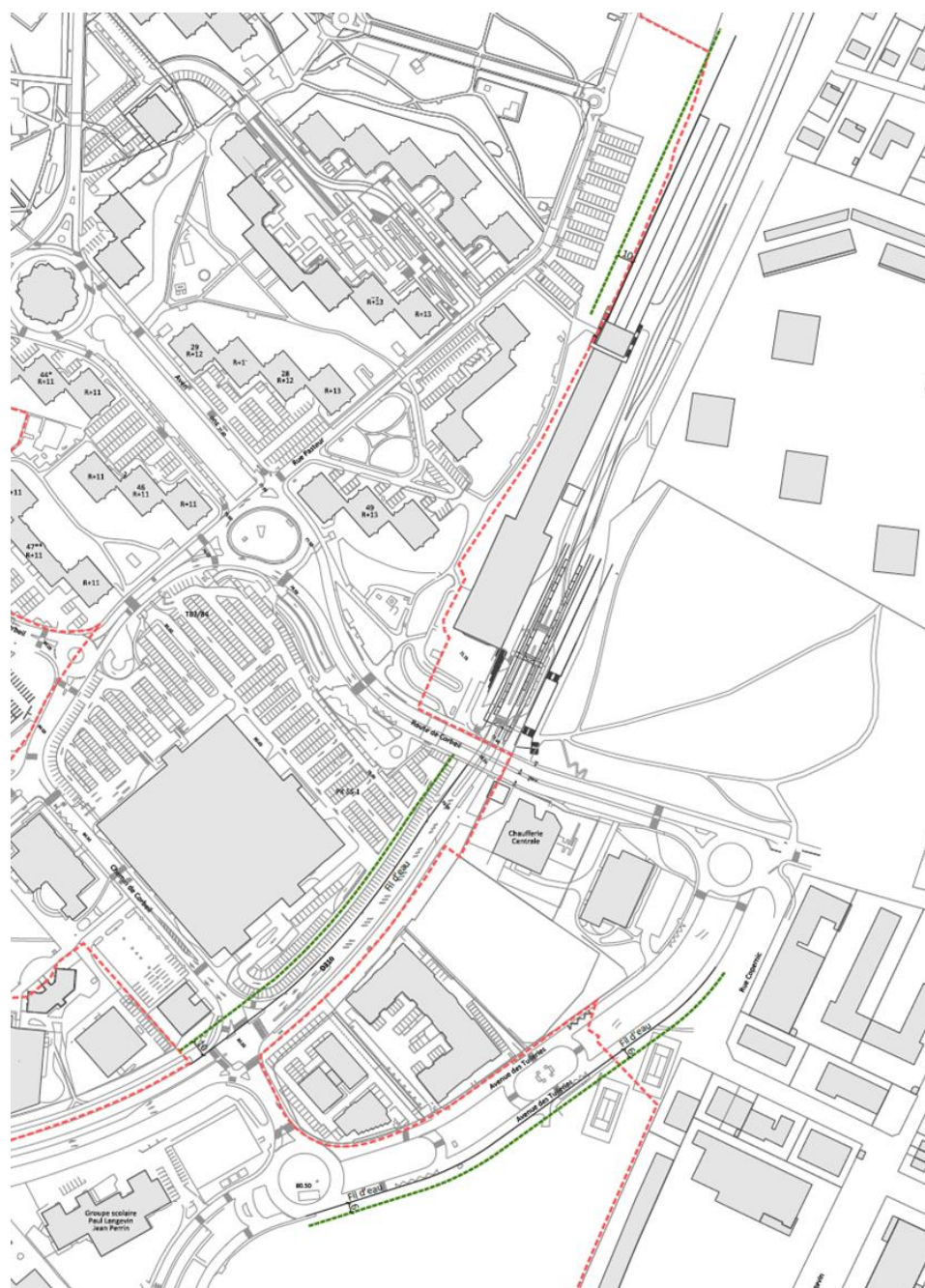
Façade 2



### > Article UX6

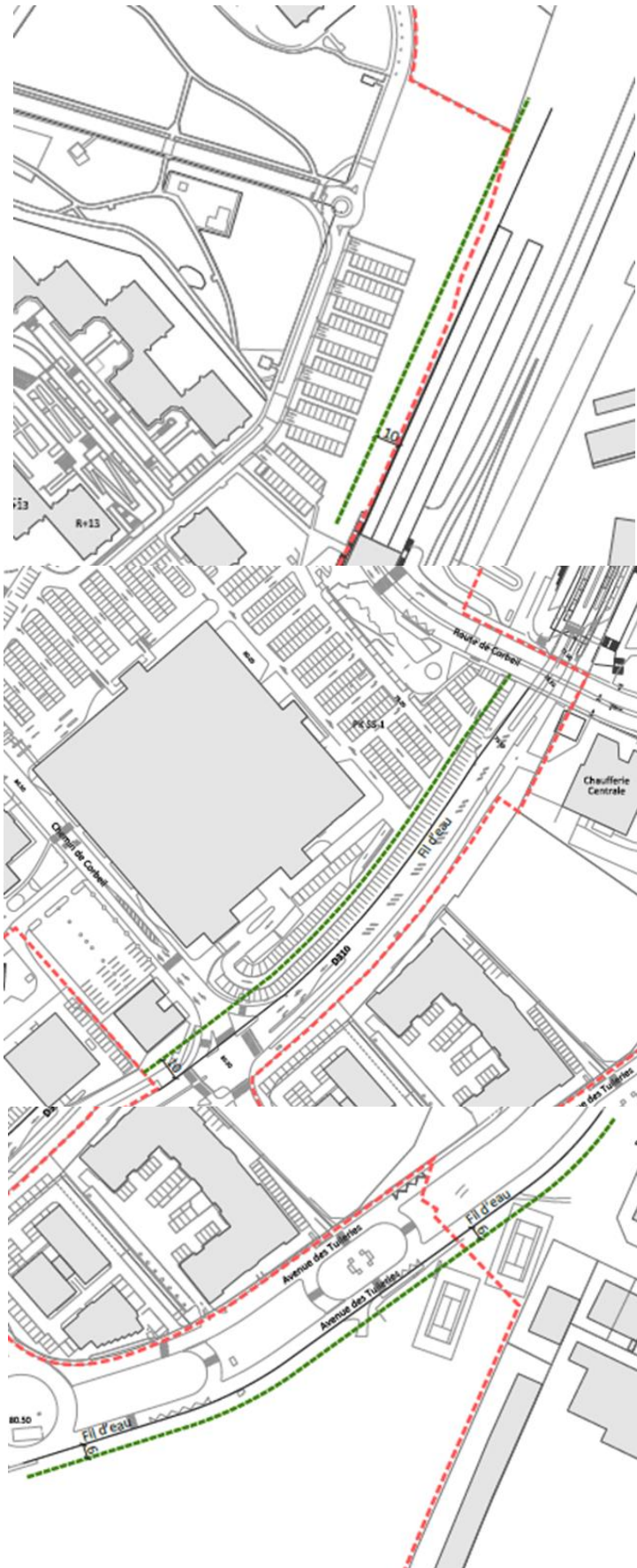
6.1 Les constructions à vocation de logements ou accueillant un public sensible s'implantent en retrait par rapport aux voies soumises à nuisances sonores identifiées dans le document graphique (ci-dessous) :

- A une distance au moins égale à 10 mètres par rapport au fil d'eau sur les portions de la RD 310 et du domaine ferroviaire,
- A une distance au moins égale à 6 mètres par rapport au fil d'eau de la portion de l'avenue des Tuileries dans sa section située entre la Route de Corbeil et la voie de jonction entre l'avenue des Tuileries et l'avenue de la première armée Française Rhin-Danube,



— Fil d'eau  
 - - - - - Retrait de : 10 m ou de 6 m

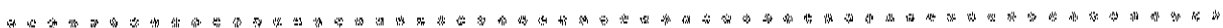
Zooms par zone :



# Règlement d'assainissement



*Grigny*



## 9 - ANNEXE RÉGLEMENTAIRE RÈGLEMENT D'ASSAINISSEMENT DU SIVOA

**SYNDICAT MIXTE DE LA VALLEE DE L'ORGE AVAL**

**REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT**

**Novembre 2003**

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	4
ARTICLE 1 – CADRE ET OBJET DU REGLEMENT .....	4
ARTICLE 2 – MISSION DU SERVICE ASSAINISSEMENT .....	4
ARTICLE 3 – CARACTERISATION DES EAUX ADMISES AU DEVERSEMENT .....	4
ARTICLE 4 – DEVERSEMENTS INTERDITS .....	4
<b>CHAPITRE 2 - EAUX USEES DOMESTIQUES</b> .....	6
ARTICLE 5 – DEFINITION DES EAUX USEES DOMESTIQUES .....	6
ARTICLE 6 – OBLIGATION DE RACCORDEMENT .....	6
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE .....	6
<b>CHAPITRE 3 - EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES</b> .....	7
ARTICLE 8 – DEFINITION DES EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES .....	7
ARTICLE 9 – CONDITIONS DE RACCORDEMENT POUR LE REJET DES EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES .....	7
ARTICLE 10 – DEMANDE D’AUTORISATION DE DEVERSEMENT DES EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES .....	7
ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BRANCHEMENTS POUR REJET D’EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES .....	7
ARTICLE 12 – PRELEVEMENTS ET CONTROLES DES EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES .....	8
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS D’ENTREtenir LES INSTALLATIONS DE PRETRAITEMENT .....	8
ARTICLE 14 – PARTICIPATIONS FINANCIERES SPECIALES .....	8
<b>CHAPITRE 4 - EAUX PLUVIALES</b> .....	9
ARTICLE 15 – DEFINITION DES EAUX PLUVIALES .....	9
ARTICLE 16 – CONDITIONS DE RACCORDEMENT POUR LE REJET DES EAUX PLUVIALES .....	9
<i>Article 16.1 – Principes Généraux</i> .....	9
<i>Article 16.2 – Des Modalités d’application différenciées</i> .....	9
<b>CHAPITRE 5 - BRANCHEMENTS</b> .....	11
ARTICLE 17 – DEFINITION DU BRANCHEMENT .....	11
ARTICLE 18 – MODALITES D’ETABLISSEMENT DU BRANCHEMENT .....	11
ARTICLE 19 – DEMANDE DE BRANCHEMENT .....	11
ARTICLE 20 – MODALITES PARTICULIERES DE REALISATION DES BRANCHEMENTS .....	11
ARTICLE 21 – REGIME DES EXTENSIONS REALISEES SUR L’INITIATIVE DES PARTICULIERS .....	12
ARTICLE 22 – FACTURATION DES TRAVAUX DE BRANCHEMENT .....	12
ARTICLE 23 – SURVEILLANCE, ENTRETIEN, REPARATIONS, RENOUELEMENT DES BRANCHEMENTS SITUES SOUS LE DOMAINE PUBLIC .....	12
ARTICLE 24 – CONDITIONS DE SUPPRESSION ET DE MODIFICATION DES BRANCHEMENTS .....	12
ARTICLE 25 – CESSATION, MUTATION ET TRANSFERT DE L’AUTORISATION DE DEVERSEMENT DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES .....	13
ARTICLE 26 – CONTRAINTES PARTICULIERES AUX BRANCHEMENTS D’EAUX PLUVIALES .....	13
<b>CHAPITRE 6 - INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES</b> .....	14
ARTICLE 27 – DISPOSITIONS GENERALES SUR LES INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES .....	14
ARTICLE 28 – PROTECTION DE LA QUALITE .....	14
ARTICLE 29 – RACCORDEMENTS ENTRE CANALISATIONS DU DOMAINE PUBLIC ET DES PROPRIETES PRIVEES .....	14
ARTICLE 30 – INDEPENDANCE DES RESEAUX INTERIEURS D’EAU POTABLE ET D’EAUX USEES .....	14
ARTICLE 31 – ETANCHEITE DES INSTALLATIONS ET PROTECTION CONTRE LE REFLUX DES EAUX .....	14
ARTICLE 32 – SEPARATION DES EAUX - VENTILATION .....	15
ARTICLE 33 – BROyeurs D’EVIERS .....	15
ARTICLE 34 – DESCENTES DE GOUTTIERES .....	15
ARTICLE 35 – POSE DE SIPHONS .....	15
ARTICLE 36 – TOILETTES .....	15
ARTICLE 37 – COLONNES DE CHUTES D’EAUX USEES .....	15
ARTICLE 38 – REPARATION ET RENOUELEMENT DES INSTALLATIONS INTERIEURES - VERIFICATIONS .....	15
ARTICLE 39 – MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS INTERIEURES .....	16
ARTICLE 40 – SUPPRESSION DES ANCIENNES INSTALLATIONS – ANCIENNES FOSSES .....	16
<b>CHAPITRE 7 - RESEAUX PRIVES</b> .....	17

ARTICLE 41 – DISPOSITIONS GENERALES POUR LES RESEAUX PRIVES .....	17
Article 41.1 – Règles techniques d'établissement des projets d'assainissement .....	17
Article 41.2 – Formalités à accomplir avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme .....	17
Article 41.3 – Contrôle des Travaux .....	17
Article 41.4 – Perturbations sur le réseau public .....	17
Article 41.5 – Implantations des canalisations et ouvrages .....	17
Article 41.6 – Raccordement au réseau public .....	18
Article 41.7 – Remise des plans après exécution des travaux .....	18
Article 41.8 – Réception des ouvrages .....	18
Article 41.9 – Contrôles de déversement sur les installations privatives .....	20
ARTICLE 42 – CONDITIONS D'INTEGRATION D'OUVRAGES PRIVES DANS LE DOMAINE PUBLIC .....	20
<b>CHAPITRE 8 - PAIEMENT DES PRESTATIONS, REDEVANCES .....</b>	<b>21</b>
ARTICLE 43 – REDEVANCES D'ASSAINISSEMENT .....	21
ARTICLE 44 – ASSIETTE ET TAUX DE LA REDEVANCE D'ASSAINISSEMENT .....	21
ARTICLE 45 – CAS DES USAGERS S'ALIMENTANT EN TOUT OU PARTIE A UNE AUTRE SOURCE DE DISTRIBUTION QUE LE RESEAU PUBLIC .....	21
ARTICLE 46 – CAS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....	21
ARTICLE 47 – PARTICIPATION FINANCIERE DES PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES NEUFS .....	21
ARTICLE 48 – PAIEMENT DES REDEVANCES .....	22
ARTICLE 49 – DATE D'EXIGIBILITE DE LA REDEVANCE .....	22
<b>CHAPITRE 9 - MANQUEMENTS AU PRESENT REGLEMENT .....</b>	<b>23</b>
ARTICLE 50 – INFRACTIONS ET POURSUITES .....	23
ARTICLE 51 – VOIES DE RECOURS DES USAGERS .....	23
ARTICLE 52 – MESURES DE SAUVEGARDE .....	23
<b>CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS D'APPLICATION .....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 53 – JURIDICTION COMPETENTE .....	24
ARTICLE 54 – DATE D'APPLICATION .....	24
ARTICLE 55 – MODIFICATIONS DU REGLEMENT .....	24
ARTICLE 56 – EXECUTION DU REGLEMENT .....	24

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 – Cadre et Objet du Règlement

Le présent règlement est établi en application du Code Civil, du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de l'Environnement, du Code de la Santé Publique, de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, des décrets d'application qui en découlent.

Il concerne **toutes les installations privatives d'assainissement** situées sur le territoire du Syndicat de l'Orge Aval. Les rejets émanants de toute installation classée pour la protection de l'environnement doivent respecter la réglementation existante les concernant.

L'objet du présent règlement est de définir les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux usées et pluviales sur les limites administratives du Syndicat de l'Orge Aval.

### Article 2 – Mission des collectivités territoriales en matière d'assainissement

Les missions des collectivités territoriales (Syndicat, Communauté ou Commune) sont :

- identifier et réduire les pollutions du milieu naturel à la source, notamment en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux usées vers les réseaux d'eaux pluviales ou le milieu naturel et en agissant pour la dépollution des eaux pluviales,
- optimiser la gestion des réseaux et faciliter le traitement des effluents transportés, notamment en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux claires vers les réseaux d'eaux usées,
- maintenir une qualité des effluents transportés qui n'entraîne pas de risques pour la sécurité des personnes intervenant sur les réseaux et qui n'influe pas sur le rendement de la station d'épuration de Valenton,
- assurer un rôle de conseil vis à vis des autres collectivités et des tiers en matière d'assainissement.

### Article 3 – Caractérisation des eaux admises au déversement

Le système d'assainissement appliqué est le système séparatif. De ce fait, tout réseau unitaire doit être supprimé.

Dans les **réseaux Eaux Usées** sont susceptibles d'être déversées :

- les eaux usées domestiques, telles que définies à l'article 5 du présent règlement,
- les eaux usées autres que domestiques, définies par les autorisations de déversement délivrées par la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) et les Services Assainissement des collectivités territoriales concernées (Syndicat, Communauté ou Commune) aux établissements industriels, commerciaux ou artisanaux (publics et privés).

Dans les **réseaux Eaux Pluviales** sont susceptibles d'être déversées :

- les eaux pluviales définies à l'article 15 du présent règlement,
- exceptionnellement, les eaux de drainage, de sources ou de pompes à chaleur

**En aucun cas, des eaux pluviales ou claires ne devront rejoindre le réseau d'Eaux Usées. De la même façon, aucune eau usée ne devra rejoindre le réseau d'Eaux Pluviales.**

Il appartiendra au propriétaire de se renseigner auprès des Services Assainissement des collectivités territoriales concernées (Syndicat, Communauté ou Commune) sur la nature du système desservant sa propriété.

Le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales selon la conception séparative.

### Article 4 – Déversements Interdits

Il est formellement interdit de déverser dans les collecteurs Eaux Usées et Eaux Pluviales :

- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc...
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leurs dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse...
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins, matières stercorales, etc..)
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30 °C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit « fosse septique »,
- des eaux non admises en vertu de l'article précédent.

Plus généralement, sont interdites toute substance pouvant dégager soit par elle même soit après mélange avec d'autres effluents des gaz ou vapeurs dangereux, toxiques ou inflammables et d'une façon générale, tout corps solide ou non susceptible de nuire soit au bon état, soit au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et le cas échéant, des ouvrages d'épuration, soit au personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement.

La collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) se réserve le droit de faire procéder sur les réseaux où elle exerce sa compétence, chez tout usager, tout prélèvement de contrôle qu'il estimerait utile.

## CHAPITRE 2 - EAUX USEES DOMESTIQUES

### Article 5 – Définition des Eaux Usées Domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bains, lessives) et les eaux vannes (urines, matières fécales).

### Article 6 – Obligation de raccordement

L'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique rend obligatoire le raccordement des immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès, soit par une voie privée soit par une servitude de passage. Ce raccordement (y compris les branchements intérieurs) doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

L'obligation de raccordement s'applique également aux immeubles situés en contrebas de la chaussée. Dans ce cas, le dispositif de relèvement des eaux usées est à la charge du propriétaire.

S'il s'agit d'un réseau existant, le raccordement effectif ou la mise en conformité de l'installation générale doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la date à partir de laquelle la non-conformité a été reconnue par la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune), laquelle dispose du même délai pour réaliser le cas échéant la partie de branchement sous voie publique.

Le délai de deux ans est ramené à néant :

- lorsqu'il y a trouble de voisinage ou préjudice à la santé publique,
- pour toute construction nouvelle,
- dans le cadre d'une mutation de propriété,
- pour tout aménagement confortatif y compris la création de locaux annexes (garages, remises, abris de jardin...)

Il est précisé que les modifications sont exclusivement à la charge des usagers, y compris lorsque l'installation doit être transformée pour son adaptation au système séparatif.

Au terme du délai de deux ans, conformément aux prescriptions de l'article L.1331-8 du Code de la Santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payé si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion, dans la limite de 100 %, fixée par la collectivité.

Si l'obligation de raccordement n'est pas respectée dans le délai imparti, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) peut procéder, après mise en demeure, aux travaux nécessaires, y compris en domaine privé, aux frais du propriétaire (Art. L35.3 du Code de la Santé Publique).

Un immeuble existant, riverain d'un réseau d'assainissement, peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par l'arrêté interministériel du 19 juillet 1960 complété par l'arrêté du 28 février 1986 (immeuble non habité, insalubre, devant être démolé ou difficilement raccordable) et dans la condition qu'il dispose d'une installation d'assainissement autonome en bon état de fonctionnement.

### Article 7 – Participation Financière

Conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service des collecteurs d'eaux usées auxquels ces immeubles doivent être raccordés sont astreints à verser une participation financière pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle.

Les conditions de perception et les taux de cette participation sont fixées par l'assemblée délibérante de chaque collectivité compétente.

Les travaux de raccordement, y compris ceux concernant le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires.

### Article 8 – Définition des Eaux Usées autres que domestiques

Les Eaux Usées autres que domestiques correspondent à utilisation de l'eau autre que domestique au sens de la définition des eaux domestiques donnée à l'article 5.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les autorisations de déversement délivrées par la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) aux organismes publics ou privés avant le raccordement au réseau d'évacuation public.

Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux telluriques (eaux provenant de forages, eaux de drainage de la nappe phréatique, eaux de refroidissement ...), les eaux de vidange de piscines ainsi que les eaux prélevées dans les rivières sont assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait, faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité et seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées, soit dans le réseau d'eaux pluviales en fonction de leur qualité et de leur température.

### Article 9 – Conditions de raccordement pour le rejet des eaux usées autres que domestiques

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux, publics ou privés, au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'autorisation de déversement sera attribuée dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées autres que domestiques et la capacité des installations publiques à les recevoir.

Les arrêtés d'autorisation pourront faire référence à une convention de déversement détaillant les modalités de déversement, de prétraitement, d'autocontrôle.

### Article 10 – Demande d'autorisation de déversement des eaux usées autres que domestiques

La demande de déversement d'eaux usées autres que domestiques sera formulée auprès de la collectivité concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) et donnera lieu à l'établissement d'une autorisation prévue à l'article 8 selon un modèle disponible auprès du service assainissement de la Collectivité.

Toute modification de la nature ou de l'importance des eaux usées autres que domestiques rejetées fera l'objet d'une nouvelle autorisation ainsi que tout changement de propriétaire ou d'usager (Cf art. 25).

### Article 11 – Caractéristiques techniques des branchements pour rejet d'eaux usées autres que domestiques

Les usagers rejetant des eaux usées autres que domestiques devront être pourvus d'un branchement distinct pour ces eaux :

- un branchement Eaux Domestiques,
- un branchement Eaux Usées autres que Domestiques.

Les conditions techniques particulières d'établissement de ces branchements seront définies dans l'autorisation de déversement.

Des dispositifs de pré-traitement pourront être demandés en domaine privé en amont de la boîte de branchement eaux usées notamment :

- dans le cas des aires de lavages, un dispositif de débouillage-déshuilage
- dans le cas des activités de restauration (restaurants, cantine, activités de préparation de repas), un bac à graisse conformément à la réglementation.

## **Article 12 – Prélèvements et contrôles des eaux usées autres que domestiques**

Les établissements rejetant des Eaux Usées non domestiques sont soumis à un autocontrôle défini dans la convention de déversement.

Outre les analyses prévues dans l'autorisation, des prélèvements et contrôles pourront être effectués à tout moment par la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) dans les regards de visite, afin de vérifier si les eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public sont conformes aux prescriptions et correspondent à l'autorisation de déversement établie.

Les frais de contrôle seront supportés par le propriétaire de l'établissement concerné si un résultat au moins démontre que les effluents ne sont pas conformes aux prescriptions, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 49 du présent règlement.

## **Article 13 – Obligations d'entretenir les installations de prétraitement**

Les dispositifs de prétraitement prévus par les autorisations et/ou les conventions de rejet, devront être en permanence maintenus en bon état de fonctionnement. Les usagers doivent pouvoir justifier à la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) du bon état d'entretien de ces installations. Un cahier de d'entretien de ces installations devra être tenu à jour par chaque propriétaire et transmis la collectivité annuellement.

En particulier, les séparateurs à hydrocarbures, huiles et graisses, les bacs à féculés, les déboueurs devront être vidangés régulièrement et les bordereaux d'évacuation conservés et transmis.

L'utilisateur, en tout état de cause, demeure seul responsable de ses installations.

## **Article 14 – Participations Financières Spéciales**

Les participations financières aux frais de premier équipement, d'équipement complémentaire et d'exploitation, à la charge de l'auteur du déversement en application de l'article L.1331-10 du code de la Santé publique, sont définies, le cas échéant, par les collectivités territoriales concernées (Syndicat, Communauté ou Commune). L'autorisation de déversement précise le calcul de la nouvelle redevance d'assainissement.

### Article 15 – Définition des Eaux Pluviales

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel. Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de sources et de resurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini dans le code civil (art. 640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent être ni aggravés ni limités.

### Article 16 – Conditions de raccordement pour le rejet des eaux pluviales

#### Article 16.1 – Principes Généraux

Les principes de gestion des eaux pluviales sont édictés par le Code Civil, notamment par l'article 640 qui stipule :

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

**Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.**

**Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas.**

**Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »).**

Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable des collectivités territoriales concernées à l'aval du rejet (Syndicat, Communauté ou Commune).

Tous les dispositifs décrits dans l'article 16.2 sont à la charge du propriétaire.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garanti leur efficacité. Cet entretien est à la charge du propriétaire du dispositif.

#### Article 16.2 – Des Modalités d'application différenciées

##### ⇒ Les eaux des toitures

Les eaux pluviales des toitures sont **infiltrées** directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

##### ⇒ Les eaux de drainage

Les eaux de drainage peuvent être des eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits. Ces eaux sont dans la mesure du possible infiltrées directement dans les terrains situés à l'aval, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

*Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du Syndicat.*

#### ⇒ **Les eaux des parkings**

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées **sont traitées** (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids-lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures et doivent garantir une vitesse de chute des particules d'au plus 3 mètres par heure et un rejet dont la concentration en hydrocarbure est inférieure à 5 mg/l. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. **Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages** nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an. Les attestations d'entretien devront être fournies annuellement au service assainissement de la Collectivité.

#### ⇒ **Si l'infiltration n'est pas possible**

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 sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus **1 l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériau de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage au réseau est munie d'un clapet de protection contre les reflux des eaux du réseau.

#### ⇒ **Les nouvelles constructions**

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités territoriales concernées (Syndicat, Communauté ou Commune). Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

#### ⇒ **Les extensions**

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.

#### ⇒ **Les contrôles**

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune), ou par des entreprises qu'elles auront agréées, dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales et sera sanctionné conformément aux textes en vigueur.

Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, notamment les procédures de déclaration ou d'autorisation instituées par les décrets 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993 : rubriques 5.3.0 et 6.4.0.

### Article 17 – Définition du branchement

Le branchement, sur réseau d'eaux pluviales ou sur réseau d'eaux usées, est le dispositif raccordant le réseau intérieur de collecte au réseau de collecte situé sous le domaine public.

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public,
- une canalisation de branchement située sous le domaine public,
- un ouvrage visitable dit « regard de façade » ou « regard de branchement », placé sur le domaine public ou accessible sous le domaine privé, le plus près possible de la limite de propriété, permettant le contrôle et l'entretien du branchement. Au-delà s'étend la partie privée assurant le raccordement de l'immeuble.

Les branchements en domaine public seront exécutés sous le contrôle de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) dans les conditions fixées par les fascicules n°70 et ultérieurs – CCTG, canalisations d'assainissement et ouvrages annexes – complétés éventuellement par des prescriptions techniques particulières définies soit par le permis de construire, soit au cours de l'instruction de la demande de branchement.

### Article 18 – Modalités d'établissement du branchement

Un branchement ne doit recueillir les eaux que d'un seul immeuble. Il est donc interdit de raccorder plusieurs propriétés sur un branchement unique, même riveraines.

Toutefois, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) peut faire raccorder plusieurs immeubles dans un regard de façade, dénommé alors boîte de jonction, relié au réseau par un conduit unique, de sorte que la totalité de la partie commune soit située en domaine public.

Il ne sera construit qu'un branchement par propriété, sauf dans le cas où la longueur de façade et les difficultés inhérentes aux aménagements intérieurs justifieraient un ou plusieurs branchements supplémentaires. Ces derniers seront facturés au coût réel au propriétaire.

Si, après établissement d'un branchement, des modifications devaient être apportées à l'ouvrage, elles seraient supportées par le propriétaire dans le cas où elles seraient faites à sa requête. Par contre, si ces modifications sont inévitables du fait de l'exécution de travaux d'intérêt général dans le sous-sol du domaine public, les frais associés seront pris en charge par la collectivité.

La collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) fera exécuter par des entreprises agréées par lui et sous sa direction les branchements de tous les immeubles riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de façade. Ces travaux seront facturés selon un barème validé par l'assemblée délibérante.

### Article 19 – Demande de Branchement

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune).

Cette demande formulée selon le modèle ci-annexé, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Elle entraîne l'acceptation des dispositions du présent règlement.

Elle est établie en deux exemplaires dont l'un est conservé par la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune), et l'autre remis à l'utilisateur.

L'acceptation par la collectivité territoriale crée la convention de déversement entre les parties.

Compte tenu des renseignements fournis par le demandeur, le dossier est instruit sur le plan technique et administratif.

Au vu de la demande, la collectivité territoriale fixe :

- le réseau sur lequel se raccorder,
- les caractéristiques techniques du ou des branchements,
- leur nombre.

### Article 20 – Modalités particulières de réalisation des branchements

Conformément aux articles L.1331-2 et L.1331-6 du Code de la Santé Publique, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) fera exécuter d'office les branchements de tous les immeubles riverains, partie comprise sous le domaine public jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public, lors de la construction d'un nouveau réseau d'eaux usées.

La Collectivité peut se faire rembourser auprès des propriétaires de tout ou partie des dépenses entraînées par les travaux d'établissement de la partie publique du branchement, dans des conditions définies par l'Assemblée délibérante.

Pour les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau d'eaux usées, la partie du branchement située sous le domaine public, jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public, est réalisée à la demande du propriétaire, par la collectivité ou sous sa direction, par une entreprise agréée par elle.

## **Article 21 – Régime des extensions réalisées sur l'initiative des particuliers**

Lorsque la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) réalise des travaux d'extension sur l'initiative de particuliers, ces derniers s'engagent à lui rembourser le montant des travaux correspondants.

Dans le cas où les engagements de remboursement des dépenses seraient faits conjointement par plusieurs usagers, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) détermine la répartition des dépenses entre ces usagers en se conformant à l'accord spécial intervenu entre eux.

A défaut d'accord spécial, la participation totale des usagers dans la dépense de premier établissement est partagée entre eux proportionnellement aux distances qui séparent l'origine de leurs branchements de l'origine de l'extension.

## **Article 22 – Facturation des Travaux de branchement**

Les travaux de branchement demandés par le propriétaire de l'immeuble ou exécutés d'office sont à sa charge ou facturés par la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune).

## **Article 23 – Surveillance, entretien, réparations, renouvellement des branchements situés sous le domaine public**

Les branchements particuliers sous domaine public sont incorporés au réseau public dès leur réalisation. Une visite de contrôle de la conformité est alors réalisée et un certificat de conformité remis au propriétaire.

La surveillance, l'entretien, les réparations et le renouvellement de tout ou partie des branchements situés sous le domaine public sont à la charge de la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cas où il serait constaté par la collectivité que les dommages sont dus à la négligence, à l'imprudence ou à la malveillance d'un usager, les interventions pour entretien ou les réparations sont à la charge du propriétaire.

La collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) est en droit d'exécuter d'office et aux frais de l'usager s'il y a lieu, tous les travaux dont il serait amené à constater la nécessité, notamment en cas d'inobservation du présent règlement, d'atteinte à la sécurité, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 50.

## **Article 24 – Conditions de suppression et de modification des branchements**

Lorsque la transformation d'un immeuble entraînera la modification du branchement, les frais correspondants seront totalement à la charge de la personne ou des personnes ayant déposé le permis de démolir ou de construire.

La suppression totale du branchement sera exécutée à ses frais sous le contrôle de la Collectivité ou d'une entreprise agréée par celle-ci.

L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, conduit aux sanctions définies par les textes en vigueur.

### **Article 25 – Cessation, mutation et transfert de l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques**

Le certificat de conformité est à délivrer pour toute vente d'immeuble.

L'autorisation de déversement n'est pas transférable d'un usager à un autre. Chaque nouvel usager doit faire l'objet d'une autorisation propre.

L'autorisation n'est pas transférable d'un immeuble à un autre. Il en est de même en cas de division de l'immeuble, chacune des fractions devant alors faire l'objet d'une autorisation distincte.

### **Article 26 – Contraintes particulières aux branchements d'eaux pluviales**

Nonobstant les dispositions prévues à l'article 16, il appartiendra au demandeur de se prémunir, par des dispositifs qu'il jugera appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux qui entraînerait un débit de son rejet supérieur à celui fixé par la collectivité territoriale comme admissible dans le réseau public (cf. instruction technique relative aux réseaux d'assainissement en vigueur).

La collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) peut, en particulier, limiter le diamètre du branchement en vue de ne permettre que l'évacuation du débit théorique correspondant au seuil de 1 litre par seconde et par hectare si les conditions requises pour infiltrer les eaux sur la parcelle ne sont pas réunies.

## CHAPITRE 6 - INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES

### Article 27 – Dispositions générales sur les installations sanitaires intérieures

L'aménagement des installations sanitaires intérieures des immeubles est réalisé sous la responsabilité exclusive du propriétaire et relève du règlement sanitaire départemental.

### Article 28 – Protection de la qualité

La collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) peut imposer à l'utilisateur rejetant des eaux usées non domestiques la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs, déshuileurs ou dégrilleurs à l'exutoire du réseau privé (cf chapitre 3).

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle de la Collectivité.

En particulier, les usagers principaux pour lesquelles un tel dispositif est obligatoire sont les suivants :

Etablissements	Type de prétraitement
Les cuisines (collectivités, restaurants, hôtels, ...)	Séparateurs à graisses, et éventuellement protection par séparateur à fécules, débourbeur.
Stations-service automobile et postes de lavage automobile	Décanteur-séparateur à hydrocarbures.
Garages automobiles et ateliers mécaniques	Séparateur à hydrocarbures et éventuellement protection par préfiltre coalescence post-filtration
Laboratoires de boucherie, charcuterie, triperie	Dégrillage, séparateur à graisses
Parkings imperméabilisés de plus de 20 places véhicules légers et de plus de 10 places poids lourds	Décanteur-séparateur à hydrocarbures.

### Article 29 – Raccordements entre canalisations du domaine public et des propriétés privées

Les raccordements effectués entre les canalisations posées sous le domaine public et celles posées à l'intérieur des propriétés, y compris les jonctions de tuyaux de descente des eaux pluviales, sont à la charge exclusive des propriétaires.

### Article 30 – Indépendance des réseaux intérieurs d'eau potable et d'eaux usées

Tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par refoulement du à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

### Article 31 – Etanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux

Pour empêcher les reflux d'eaux usées et pluviales des collecteurs publics dans les caves, sous-sols et cours lors de leur élévation jusqu'au niveau de la chaussée, les canalisations intérieures et, notamment, leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante au niveau fixé ci-dessus. Afin d'empêcher les intrusions d'eau, les seuils des clôtures, portes ou portails devront être à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie publique (bordure de trottoir ou axe médian de la chaussée).

De même, tous orifices sur ces canalisations ou sur les appareils reliés à ces canalisations, situés à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression.

Enfin, tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le collecteur public devra être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales. Si la continuité d'écoulement doit être assurée, elle le sera par un dispositif élévatoire.

Les frais d'installation, l'entretien et les réparations sont à la charge totale du propriétaire.

Toute inondation intérieure, due soit à l'absence de dispositif de protection ou à son mauvais fonctionnement, soit à l'accumulation des propres eaux de l'immeuble pour une cause quelconque, ne saurait être imputée à la Collectivité.

### **Article 32 – Séparation des Eaux - Ventilation**

Il est interdit d'évacuer des eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et réciproquement.

En particulier, les siphons de sols sont obligatoires pour toute bouche d'évacuation située au sol (cuisine, sous-sols ...) et leur raccordement doit obligatoirement se faire sur le réseau d'eaux usées.

La circulation de l'air devra rester libre entre le collecteur public et les événements établis sur les chutes ou descentes d'eaux usées. Il sera prévu obligatoirement au moins un événement en toiture par habitation raccordée dont la section sera au moins équivalente à un tuyau circulaire de huit centimètres de diamètre.

### **Article 33 – Broyeurs d'éviers**

L'évacuation par les collecteurs d'eaux usées ou d'eaux pluviales des ordures ménagères même après broyage préalable est interdite.

### **Article 34 – Descentes de gouttières**

Les descentes de gouttières qui sont, en règle générale, fixées à l'extérieur des bâtiments, doivent être complètement indépendantes et ne doivent servir en aucun cas à l'évacuation des eaux usées.

Au cas où elles se trouvent à l'intérieur de l'immeuble, les descentes de gouttières doivent être accessibles à tout moment.

### **Article 35 – Pose de Siphons**

Tous les appareils raccordés doivent être munis de siphons empêchant la sortie des émanations provenant de l'égout et l'obstruction des conduites par l'introduction de corps solides. Tous les siphons sont conformes à la normalisation en vigueur. Le raccordement de plusieurs appareils à un même siphon est interdit. Aucun appareil sanitaire ne peut être raccordé sur la conduite reliant une cuvette de toilettes à la colonne de chute.

### **Article 36 – Toilettes**

Les toilettes seront munies d'une cuvette siphonnée qui doit pouvoir être rincée moyennant une chasse d'eau ayant un débit suffisant pour entraîner les matières fécales.

### **Article 37 – Colonnes de chutes d'eaux usées**

Toutes les colonnes de chutes d'eaux usées, à l'intérieur des bâtiments, doivent être posées verticalement et munies de tuyaux d'évents prolongés au-dessus des parties les plus élevées de la construction. Ces colonnes de chutes doivent être totalement indépendantes des canalisations d'eaux pluviales.

### **Article 38 – Entretien, réparation et renouvellement des installations intérieures**

L'entretien, les réparations et le renouvellement des installations intérieures sont à la charge totale du propriétaire de la construction à desservir par le réseau public d'évacuation. Ces opérations concernent également tous les ouvrages de régulation des eaux pluviales (noues, puisards, stockage ...).

### **Article 39 – Mise en conformité des installations intérieures**

La collectivité territoriale compétente (Syndicat, Communauté ou Commune) pourra vérifier que les installations intérieures remplissent bien les conditions requises. Dans le cas où des défauts sont constatés, le propriétaire doit y remédier à ses frais.

A chaque mutation immobilière, le vendeur devra produire un certificat attestant de la conformité des branchements.

### **Article 40 – Suppression des anciennes installations – anciennes fosses**

Conformément à l'article L.1331-5 du Code de la Santé publique, lors de la mise en service du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir. Elles seront vidangées, nettoyées et désaffectées par les soins et aux frais du propriétaire.

Ces fosses peuvent servir par la suite au stockage des eaux de pluie avant infiltration ou rejet.

En cas de défaillance, la collectivité territoriale compétente (Syndicat, Communauté ou Commune) pourra se substituer aux propriétaires, agissant alors aux frais et aux risques de l'usager, conformément à l'article 1331-6 du Code de la Santé publique.

## CHAPITRE 7 - RESEAUX PRIVES

Les articles 41 et 42 concernent les réseaux privés des lotissements ou des ZAC dont les voiries et les réseaux seraient éventuellement rétrocédés au domaine public.

### Article 41 – Dispositions Générales pour les Réseaux Privés

#### Article 41.1 – Règles techniques d'établissement des projets d'assainissement

Ces règles sont celles de :

- l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (circulaire n° 77.284 Int. du 22 juin 1977) ;
- du C.C.T.G., notamment du fascicule 70.

#### Article 41.2 – Formalités à accomplir avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme

Dans le cadre de l'instruction de tous les permis de construire, le promoteur adresse à la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) deux exemplaires du projet sur lesquels figurent les réseaux d'assainissement projetés ainsi que la note de calcul des débits les concernant. Le projet doit indiquer, notamment, le nombre de logements à construire, la surface totale du terrain, celle des parties bâties et des bassins d'apports ainsi que les surfaces imperméabilisées.

La collectivité territoriale retourne au promoteur l'un des exemplaires du projet dûment complété, le cas échéant, de ses observations.

Suite à l'obtention du permis de construire ou de lotir, toutes les modifications ayant pu intervenir sur le projet initialement approuvé devront faire l'objet d'un nouvel accord de la Collectivité qui devra être informé, en temps utile, du commencement des travaux, qui aura fait l'objet d'une déclaration en trois exemplaires à la mairie (R.421-40 du Code de l'Urbanisme).

Pendant la durée des travaux, un représentant de la Collectivité sera convié aux réunions de chantier. La collectivité territoriale sera destinataire des comptes rendus de chantier.

#### Article 41.3 – Contrôle des Travaux

La collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) visite et vérifie l'exécution et la conformité des travaux. En conséquence, ses représentants auront libre accès sur les chantiers et seront habilités à émettre auprès du promoteur ou de son représentant des avis ou observations sur la façon dont les travaux sont exécutés, de manière à ce qu'ils soient conformes aux prescriptions du présent document.

Un certificat est délivré par la collectivité territoriale attestant de la conformité des réseaux Eaux usées et Eaux pluviales, précisant la date et le contrôleur.

#### Article 41.4 – Perturbations sur le réseau public

Pendant toute la durée du chantier, si la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) l'estime nécessaire, un décanteur avec regard de visite et grille (ou batardeau) sera installé avant le point de jonction sur le réseau public.

Dès la fin des travaux, le décanteur sera désaffecté et l'écoulement direct à cunette filante sera rétabli.

Toute perturbation grave se produisant sur le réseau public du fait des travaux impliquant la responsabilité du promoteur ou de ses entrepreneurs, entraînera une remise en état immédiate à la charge de ces derniers.

#### Article 41.5 – Implantations des canalisations et ouvrages

Conformément à l'article 16 du présent règlement, il ne sera pas envisagé de canalisation pour la collecte des eaux pluviales.

Pour les canalisations d'eaux usées, et dans les cas exceptionnels d'installation de canalisations destinées aux eaux pluviales, les canalisations seront implantées dans l'emprise des voies. Les éléments de réseaux situés en dehors de l'emprise des voies ou des chemins d'exploitation de moins de 4 m de largeur ne pourront être pris en charge par la collectivité territoriale.

Ces voies ou ces chemins devront permettre la libre circulation de véhicules d'entretien et être traités en chaussées lourdes revêtues ou non.

En aucun cas, les canalisations d'assainissement ne devront être implantées sous des immeubles ou sous des plantations.

Tout ouvrage ou réseau situé en dehors de l'emprise publique devra faire l'objet d'une servitude. Il en sera de même pour les ouvrages situés sous les voies lorsque celles-ci demeureront privées.

Les regards de visite ou d'exploitation seront espacés au maximum de 80 m dans les parties rectilignes du tracé, positionnés également à chaque raccordement de réseau, changement de pente, de section, de direction et en tête de réseau. Les regards borgnes sont interdits.

### **Article 41.6 – Raccordement au réseau public**

La partie du raccordement au réseau public d'eaux usées, située en domaine public, sera réalisée sous le contrôle de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune), y compris le regard en limite de propriété, aux frais du lotisseur ou du promoteur.

Le raccordement sera réalisé après la réception des ouvrages telle que définie à l'article 36-8.

### **Article 41.7 – Remise des plans après exécution des travaux**

Après exécution des travaux et avant leur réception, le promoteur adressera à la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune), en deux exemplaires, au 1/200<sup>e</sup> et sur fichier au format informatique, les plans de récolement des réseaux d'assainissement ainsi que les profils en long.

Les canalisations et ouvrages d'assainissement, y compris les branchements, seront cotés et situés par triangulation par rapport à des repères très visibles et fixes (angle de bâtiments). Le sens d'écoulement, les diamètres des collecteurs et des branchements, le positionnement exact des collecteurs et des branchements, la limite des voies et les immeubles devront également figurer sur les plans.

Les longueurs réelles seront chaînées après exécution et les profondeurs des ouvrages et des canalisations mesurées et nivelées en NGF.

### **Article 41.8 – Réception des ouvrages**

Les contrôles d'étanchéité, les inspections visuelles ou télévisuelles, les tests de compactage, seront effectués par une société indépendante aux frais du propriétaire.

#### **a) Inspection visuelle ou télévisuelle**

L'ensemble du linéaire objet des travaux y compris les branchements fera l'objet d'une inspection visuelle ou télévisuelle suivant la nature de l'ouvrage (visitable ou non visitable). Chaque regard et boîte de branchement feront l'objet d'une inspection visuelle.

Les objectifs de l'inspection sont les suivants :

- déceler les défauts structurels et/ou fonctionnels du réseau,
- localiser les infiltrations éventuelles si le collecteur est dans la nappe ou dans un environnement humide,
- localiser les branchements,
- vérifier la profondeur et les dimensions des ouvrages.

La vérification porte sur :

- la pose des canalisations,

- la réalisation des regards de visite :
  - . finition de la surface des parois,
  - . présence ou non des échelons et crosses,
  - . finition des cunettes et des plages.
- l'alignement des tuyaux en plan et en profil,
- la qualité des emboîtements :
  - . emboîtements des tuyaux, (régularité, anomalie),
  - . raccordement aux regards,
  - . positionnement apparent des joints.
- l'identification du type de raccordement et la qualité du raccordement des branchements sur la canalisation (branchements pénétrants etc.),
- la régularité de la pente :
  - . en positionnant les points hauts et les points bas,
  - . en indiquant la longueur des flaches éventuels.

Le mode d'exécution de l'inspection devra respecter les prescriptions suivantes :

- La position de la caméra sera toujours notée par rapport à l'axe du regard de visite origine de l'inspection (cote zéro).
- L'inspection se fera d'axe en axe de regard en plaçant rigoureusement la tête de la caméra à la cote 0.
- La distance cumulée est notée depuis l'axe du regard de visite origine de l'inspection.
- Le sens d'inspection doit être noté. Dans la mesure du possible il se fera de l'aval vers l'amont.
- Chaque emboîtement fera l'objet d'un examen circulaire.
- Devront être photographiés les défauts, l'ensemble des branchements et un emboîtement sur quatre.

Chaque constatation devra être :

- positionnée par rapport à la cote 0,
- définie et caractérisée selon la terminologie du glossaire établi par l'AGHTM,
- illustrée par une photographie couleur numérotée axiale et/ou latérale.

Les raccordements seront caractérisés (évaluation du diamètre, position horaire dans la section verticale, distance, nature). Une photographie systématique de chaque branchement sera présentée, même s'il est jugé correct. La dernière photographie devra se situer dans le regard d'arrivée.

La caméra couleur devra être adaptée au diamètre de la canalisation et centrée par rapport à l'axe de la canalisation.

Elle devra être munie :

- d'une tête tournante et pivotante. L'utilisation d'une caméra à tête fixe est autorisée uniquement pour les branchements de petit diamètre (< à 200mm)
- d'un cercle virtuel portée à l'écran permettant de vérifier l'ovalisation du collecteur,
- d'un inclinomètre,
- d'un axe télescopique permettant l'inspection des branchements.

## **b) Contrôles de compactage**

L'exécution des essais sera conforme à la norme XP 94 063. La fréquence minimum des contrôles en fonction du linéaire de collecteur posé est définie comme suit :

- Un essai pour chaque tronçon de canalisation principale entre deux regards de visite ou au minimum tous les 50m,
- Un essai sur tranchée de branchement pour 4 essais réalisés sur tranchée principale.

Les contrôles seront effectués à l'aide d'un pénétromètre dynamique du type PDG 1000 ou LRS. L'entreprise qui réalise les travaux devra fournir la coupe type des tranchées qui ont été réalisées au bureau de contrôle. Elles comprendront notamment les informations suivantes :

- Epaisseur de la structure de chaussée,
- Epaisseur des parties inférieures (PIR) et supérieures de remblai (PSR),
- Epaisseur de la zone d'enrobage et du lit de pose,
- Diamètre des canalisations,
- Identification GTR du ou des matériaux de remblai.

L'épaisseur des PIR et des PSR aura été déterminée à partir des classes de trafic des chaussées considérés, conformément au guide SETRA de remblayage des tranchées. Les objectifs de compactage seront de q3 pour la PSR et q4 pour la PIR.

### **c) Essais d'étanchéité**

Les contrôles d'étanchéité porteront sur :

- Les canalisations principales,
- Les canalisations de branchements,
- Les regards de visite,
- Les boîtes de branchements.

En ce qui concerne les canalisations, ils suivront le protocole à l'air ou à l'eau " W et L " de 1990 prévu au chapitre 13 de la norme européenne NF EN 1610. Les essais à l'eau s'effectueront après un temps d'imprégnation de 1 une heure.

Pour les essais des regards et des boîtes de branchements, seul le protocole à l'eau « W » de la norme NF EN 1610 est admis. Le temps d'imprégnation sera de une demi-heure.

Le procès verbal de réception sera signé conjointement entre Maître d'œuvre, Maître d'Ouvrage et entrepreneur en fin de travaux, après les contrôles décrits ci-dessus.

### **Article 41.9 – Contrôles de déversement sur les installations privées**

Des contrôles de déversement seront réalisés par la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) sur les installations privées.

### **Article 42 – Conditions d'intégration d'ouvrages privés dans le domaine public**

Dans le cas où la demande de prise en charge est faite par les copropriétaires après mise en service et utilisation des réseaux, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) se réserve le droit de faire effectuer, à la charge de la copropriété, tous les contrôles qu'il jugera utiles.

L'intégration au réseau public ne pourra avoir lieu que :

- si tous les ouvrages privés d'assainissement sont en bon état d'entretien, de conservation, et conformes aux prescriptions administratives et techniques ;
- ou après remise en état éventuelle aux frais des copropriétaires.

La décision d'incorporation au réseau public des ouvrages résultera d'une décision de l'assemblée délibérante.

### **Article 43 – Redevances d'assainissement**

Conformément aux dispositions des articles R.2333-121 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, une redevance d'assainissement est applicable à tous les usagers du Service Assainissement et aux personnes assimilées.

Sont usagers toutes les personnes raccordées au réseau d'assainissement pour le déversement de leurs eaux usées. Sont assimilées aux usagers toutes les personnes raccordables au réseau d'assainissement dans les conditions définies par l'article 7.

### **Article 44 – Assiette et taux de la redevance d'assainissement**

La redevance due pour l'évacuation des eaux usées domestiques, ou usées autres que domestiques, est assise sur la quantité d'eau facturée aux abonnés par le distributeur d'eau potable ou prélevée sur toute autre source d'eau lorsque les usagers s'alimentent en eau, partiellement ou totalement, à une autre source que celle du distributeur d'eau potable.

Pour l'évacuation des eaux usées autres que domestiques, la redevance due est établie suivant l'arrêté d'autorisation de déversement, et le cas échéant suivant la convention d'autorisation de déversement établi entre l'établissement et le(s) gestionnaire(s) du réseau.

Le taux de la redevance – en euro par mètre cube d'eau – est déterminé par les assemblées délibérantes.

### **Article 45 – Cas des usagers s'alimentant en tout ou partie à une autre source de distribution que le réseau public**

En application des dispositions de l'article R.2333-125 du Code Général des Collectivités Territoriales, toute personne raccordée ou tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et s'alimentant en eau totalement ou partiellement à une source autre qu'un service public doit en faire la déclaration à la Mairie. Le nombre de mètres cube d'eau prélevé à la source privée est déterminé par un dispositif de comptage posé et entretenu aux frais de l'utilisateur.

### **Article 46 – Cas des exploitations agricoles**

Pour les usagers ayant la qualité d'exploitant agricole, la redevance est assise sur le nombre de mètres cubes d'eau prélevé (Service des Eaux plus, éventuellement, autre source) servant à leur consommation professionnelle rejetés dans le réseau d'assainissement.

### **Article 47 – Participation financière des propriétaires d'immeubles neufs**

La participation pour le raccordement aux réseaux d'eaux usées des immeubles neufs et agrandissements d'immeubles y compris les constructions publiques est obligatoire au vu de l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique (voir Article 8).

Conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau d'eaux usées auxquels ces immeubles doivent être raccordés sont astreints à verser une participation financière appelée « Participation pour raccordement à l'égout » pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle.

Le montant et la date d'exigibilité du droit de raccordement sont déterminés par l'assemblée délibérante.

## **Article 48 – Paiement des redevances**

La facturation et l'encaissement des redevances sont à la charge de la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) ou de son délégataire.

Les autorisations de déversement fixent les modalités particulières de paiement.

Un dégrèvement de la redevance d'assainissement pourra être accordé si une fuite non détectable survient après un compteur, à condition que l'eau perdue n'emprunte pas le réseau d'eaux usées.

Le dossier de demande de dégrèvement devra contenir les pièces suivantes :

- demande circonstanciée de l'utilisateur,
- schéma de localisation explicite de la fuite,
- factures des travaux ou des fournitures attestant de la réparation,
- attestation sur l'honneur de la personne qui a procédé à la réparation dans le cas où la fuite est réparée sans qu'il y ait achat de fournitures,
- récapitulatif des dernières consommations, si le volume de la fuite est supérieur à 300 m<sup>3</sup>.

## **Article 49 – Date d'exigibilité de la redevance**

Les redevances seront dues par les usagers ou assimilés (raccordés ou raccordables) dès que le branchement est réalisé et utilisé.

### Article 50 – Infractions et poursuites

Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, les infractions au présent règlement sont constatées, soit par les agents de la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté, Commune), soit par le représentant légal ou le mandataire de la Collectivité et peuvent donner lieu à des poursuites devant les tribunaux compétents.

Dans le cas de déversements délictueux de conséquences limitées, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) pourra proposer aux contrevenants le règlement d'une indemnité forfaitaire amiable destinée à couvrir les frais des mesures conservatoires et suspensives de procédure ultérieure. Si le déversement délictueux est issu d'un collecteur d'eaux pluviales, la collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) pourra procéder à son obturation temporaire.

### Article 51 – Voies de recours des usagers

En cas de faute de la Collectivité, l'usager qui s'estime lésé peut saisir les tribunaux judiciaires compétents pour connaître des différends entre les usagers d'un service public industriel et commercial et ce service, ou les tribunaux administratifs si le litige porte sur l'assujettissement à la redevance d'assainissement ou le montant de celle-ci.

Préalablement à la saisine des tribunaux, l'usager peut adresser un recours gracieux au Président du Syndicat ou de la Communauté, ou au maire de la Commune. L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

### Article 52 – Mesures de Sauvegarde

Si des déversements autres que ceux définis dans les autorisations de déversement passées entre la collectivité territoriale et les usagers troublent, soit l'évacuation des eaux usées ou portent atteinte à la sécurité du personnel d'exploitation, la collectivité territoriale concernée (Syndicat, Communauté ou Commune) pourra mettre en demeure l'usager concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de cesser tout déversement irrégulier dans un délai inférieur à 48 heures. Si le déversement ne cesse pas, l'obturation temporaire immédiate du collecteur pourra être réalisée par la collectivité.

Si un établissement industriel raccordé, non titulaire d'une autorisation de déversement, provoque par des rejets intempestifs des préjudices sur le réseau, les postes de relèvement, le remboursement des frais relatifs à ces travaux sera demandé par la collectivité territoriale à cet établissement. En cas de désaccord, le litige sera soumis au juge, les montants réclamés étant consignés sur un compte bloqué. Si aucun paiement ni aucune consignation n'est effectué, le branchement de l'établissement pourra être occlus à titre provisoire ou définitif. Le rétablissement du branchement sera subordonné à l'établissement d'une autorisation de déversement.

En cas d'urgence, ou lorsque les rejets sont de nature à constituer un danger immédiat, le branchement peut être obturé sur-le-champ sur constat d'un agent de la Collectivité.

## CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS D'APPLICATION

### **Article 53 – Juridiction compétente**

La collectivité territoriale (Syndicat, Communauté ou Commune) est habilitée à prendre toutes les mesures de sauvegarde nécessitées par l'urgence en cas de non-observation des clauses du présent règlement et à poursuivre devant les tribunaux compétents toute personne en infraction.

### **Article 54 – Date d'application**

Le présent règlement entre en vigueur dès sa mise à disposition.

Tout règlement antérieur est abrogé de ce fait.

### **Article 55 – Modifications du règlement**

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par la collectivité et adoptées selon la même procédure que celle suivie pour le règlement initial. Toutefois, ces modifications doivent être portées à la connaissance des usagers du service trois mois avant leur mise en application.

### **Article 56 – Exécution du Règlement**

Le Président du Syndicat, les Maires de Communes membres et les présidents de Communautés membres, les éventuels délégués distributeurs d'eau potable sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.

Délibération du Conseil Syndical  
En date du 6 novembre 2003