

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 111.9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics
 - L 111.4 relatif à la réalisation de réseaux
 - L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - o Aux périmètres sensibles
 - o Au droit de préemption urbain
 - o Aux zones d'aménagement concerté

- les lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement. En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique. La commune ne possède pas de lotissement dont les règles d'urbanisme restent applicables.

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

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions de l'article R. 421-26 du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

- Il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – 29 Juillet 1998).
- Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
Sur Itteville, la RD 449 au Sud de la commune est concernée.
De plus, la RN 191 est classée « catégorie 4 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

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

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles et où toutes constructions nouvelles non liées et nécessaires à l'activité agricole ou para-agricole d'au moins ½ SMI est interdite.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les secteurs N et N* identifient la zone naturelle stricte pour le premier et les parties partiellement bâties pour l'autre pour laquelle seuls seront autorisés l'aménagement ou l'extension limitée et mesurée des bâtiments existants. (notamment la butte d'Itteville ancienne zone NB ou encore le secteur du camping).

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

3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

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

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

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

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

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

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

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

Article 5 - RECONSTRUCTIONS APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

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

Article 6 - DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION

(cf. art. L. 123 -1-1 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Ainsi uniquement pour la zone UB d :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.
- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Article 7 - BÂTIMENTS PUBLICS

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

Article 8 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date du 07 décembre 2006, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU.

Article 9 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité de répondre aux obligations du PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier de solution alternative ou s'acquitter d'une participation dans les conditions prescrites par le Code de l'Urbanisme et précisées par délibération du Conseil Municipal.

Article 10 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

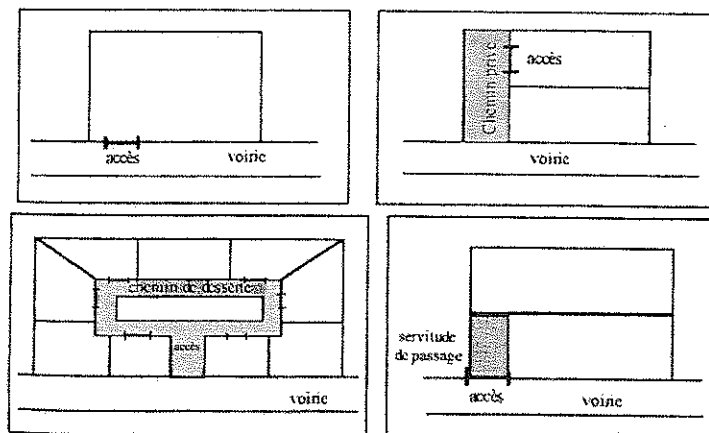
Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

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

- Article 1** *Occupations du sol interdites*
- Article 2** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3** *Conditions de desserte et d'accès des terrains*
- Article 4** *Conditions de desserte par les réseaux*
- Article 5** *Superficie minimale des terrains*
- Article 6** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9** *Emprise au sol*
- Article 10** *Hauteur des constructions*
- Article 11** *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
- Article 12** *Obligations en matière de stationnement*
- Article 13** *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 14** *Coefficient d'Occupation des Sols*

Article 12 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement :

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

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...). Toutefois, on distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (en bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction principale :

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

Chien-assis :

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

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Cour :

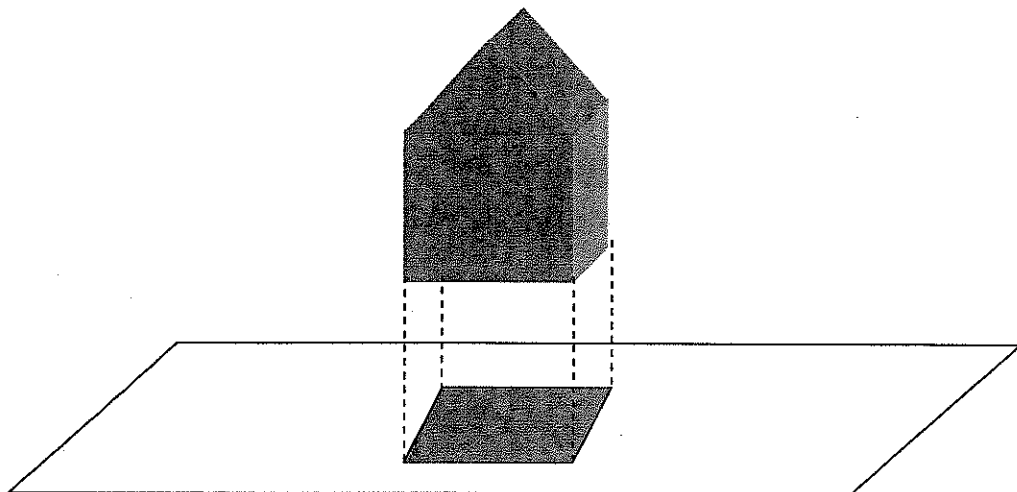
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

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

Emprise au sol :

C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et terrasses lorsqu'elles sont surélevées de plus de 0,60 m au dessus du terrain naturel.

**Equipements collectifs :**

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

Faitage :

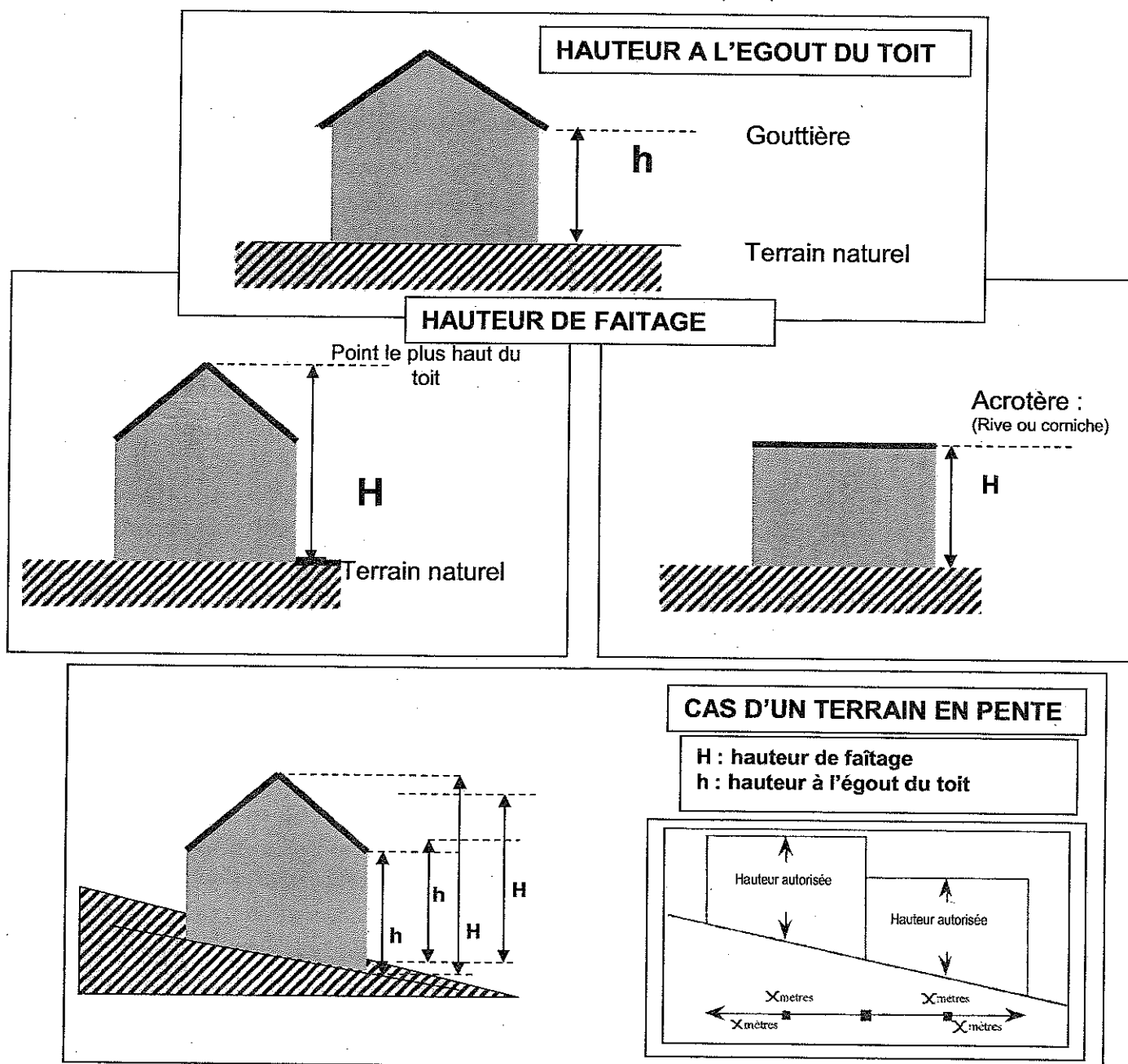
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

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

Modénature :

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

Mur pignon :

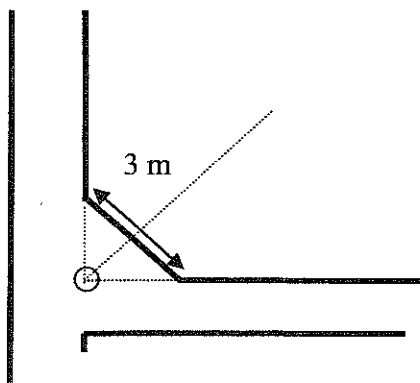
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissements ultérieurs. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

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

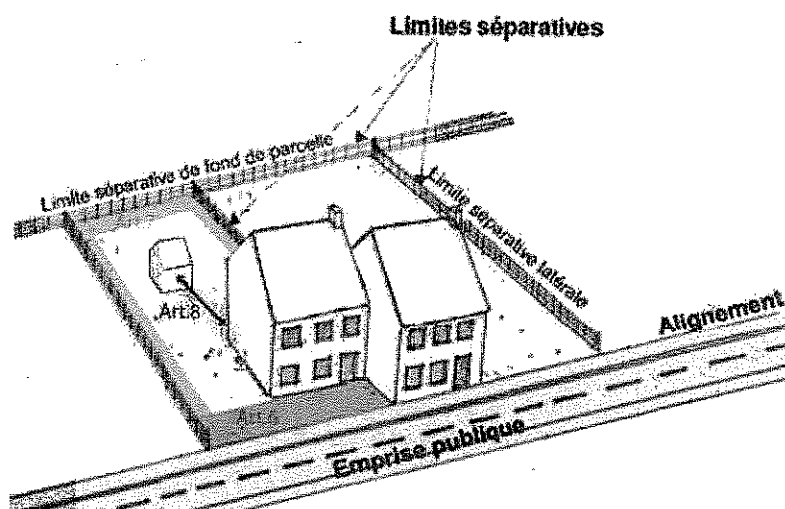


Pan de toiture :

Surface plane de toiture

Prospect :

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



Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

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

Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

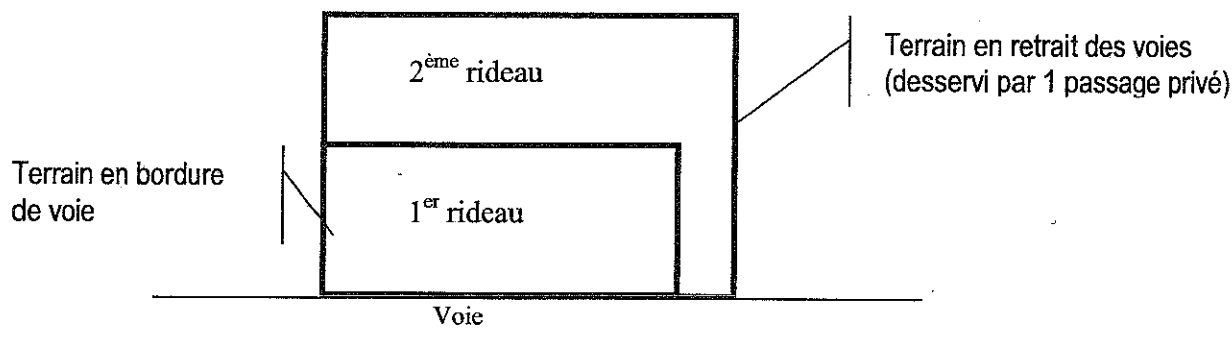
Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

- La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



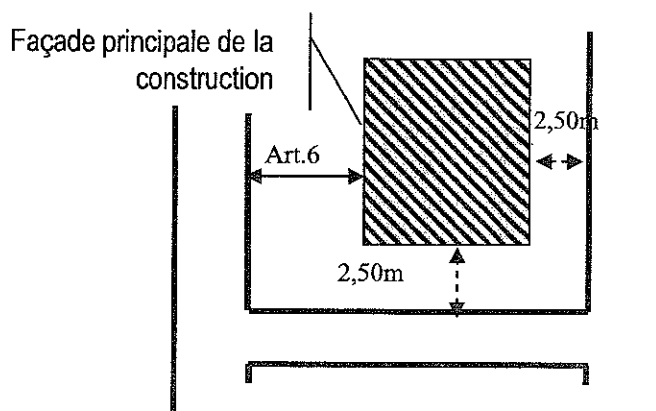
Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles nécessitant un accès sur une voie et dont le terrain d'assiette ne donne pas en totalité sur l'emprise publique.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies pour la zone UB :

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

Le reste de la construction devra respecter un minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement de l'autre voie.

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



Unité foncière :

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

Voirie :

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

ZONE UA

Article 11 modifié

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

La zone UA constitue la partie centrale de la commune.

- C'est la **zone à vocations multiples** (habitats, équipements, commerces, ...) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver. Elle se caractérise par trois sous secteurs :
 - La **zone UA a** concerne le centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie.
 - La **zone UA b** correspond aux zones adjacentes au cœur de ville pour lesquelles le bâti ancien est à préserver.
 - La **zone UA c** concerne les hameaux et le bâti traditionnel qui caractérise le tissu ancien de Itteville.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × d'installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants,
 - × de bâtiments d'exploitation agricole,
 - × d'entrepôts,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

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

- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme).
- **Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.**

SONT ADMIS :

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées en UA1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation artisanales ou commerciales.
 - * Les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, ou des nuisances sonores, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes.
 - * Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur
- La reconstruction d'aspect et de SDP identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UA 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

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

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

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

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

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

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

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau

public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déhuileur.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

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

Collecte des déchets :

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

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Les constructions principales seront implantées à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Toutefois en UA c : les constructions nouvelles seront implantées à 4 m de l'alignement de la voie

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

EXEMPTIONS :

Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).

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

Des constructions principales peuvent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement avec un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

EXCEPTIONS :

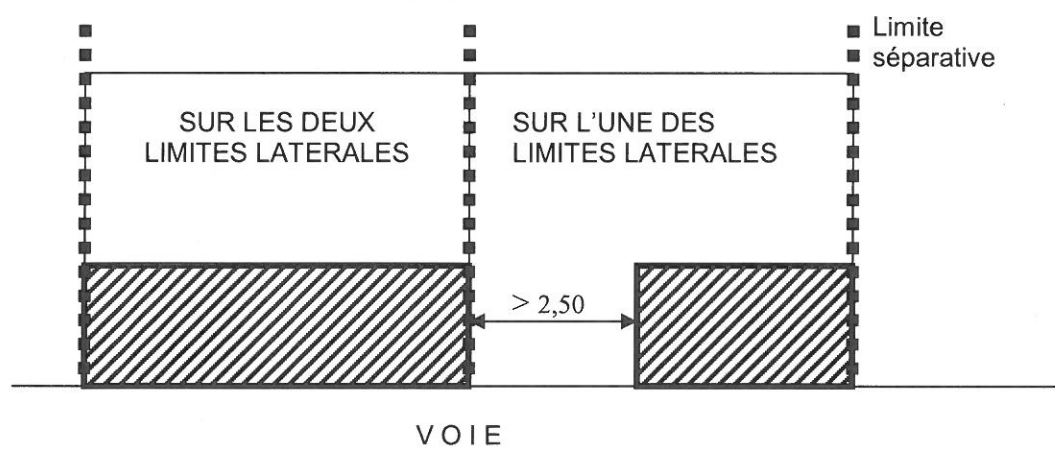
Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.

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

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.

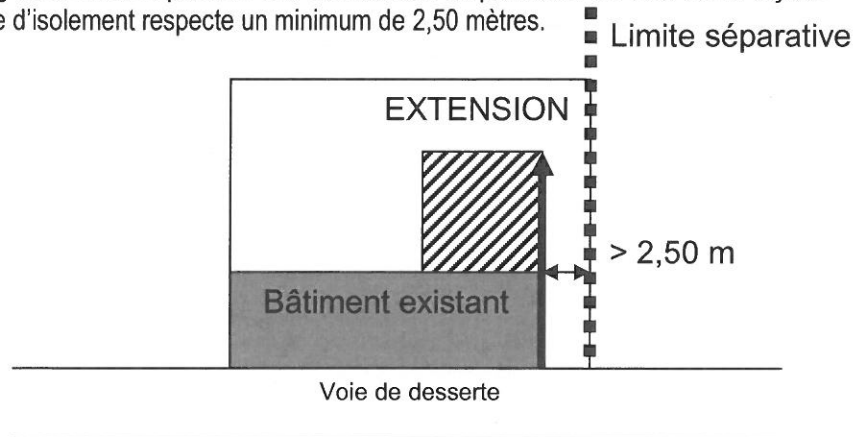


En cas de retrait, le bâtiment ou son extension mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues
- égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit si la façade comporte des vues sans être inférieure à 6 mètres.

EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis et que la marge d'isolement respecte un minimum de 2,50 mètres.



- En cas de servitude de cour commune, il sera fait application des dispositions prévues aux articles L 451.1 et R 451.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les bâtiments non principaux (abris de jardin, garages non accolés, ...) pourront être implantés :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,00 mètres.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.
 - Lorsqu'ils sont non contiguës au bâtiment principal, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre ce bâtiment principal et la construction projetée

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

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à 8 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments non principaux (abris de jardin, garages non accolés, ...), ils seront implantés en arrière de ce bâtiment à une distance d'au moins 4 mètres imposée entre ce dernier et l'annexe projetée.

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

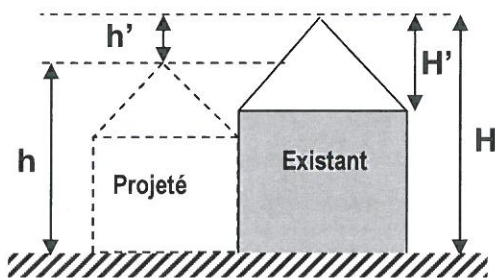
Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Les combles pourront être aménagés pour l'habitation.

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4,00 m au faîtage.

La hauteur du faîtage est déterminée par la pente de toiture qui sera comprise entre 30° et 50°, sauf :

- Dans le cadre d'une construction contiguë présentant une hauteur de faîtage supérieure à cette dimension, dans ce cas la hauteur maximale du faîtage du bâtiment projeté correspondra à celle de la construction voisine existante, la hauteur du faîtage de la construction projetée devra soit s'aligner sur la hauteur du faîtage du bâtiment contigu existant, tout en respectant des pentes de toitures de 30° à 50°, soit respecter la règle énoncée ci-dessus.
- Pour les extensions où la toiture pourra être identique à l'existant. La hauteur à l'égout du toit des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances, non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,20 m, à moins que la construction soit édifée en limite séparative accolée à un bâtiment existant.



- Dans le cas d'un bâtiment existant ayant pour hauteur 4 m, la construction projetée accolée s'alignera sur celui-ci.
- Dans le cas d'un bâtiment existant dépassant 4 m, la construction projetée devra avoir une hauteur totale (h) comprise entre 4 m et la hauteur totale du bâtiment existant (H). Si la construction projetée ne s'aligne pas sur ce dernier, la différence mesurée entre le faîtage du bâtiment projeté et le faîtage du bâtiment existant (h'), devra être au moins égale au tiers de la différence mesurée entre la hauteur mesurée à l'égout du toit et la hauteur au faîtage du bâtiment accolé existant (H'). Les pentes de toiture devront être identiques ou comprises entre 30° et 50°, sans que la hauteur à l'égout du toit du bâtiment projeté ne puisse être supérieure à celle du bâtiment accolé existant.

EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera 0,20 m maximum au dessus du terrain naturel, cette valeur pourra dans certains cas être portée à 0,60 m.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les ravalements ou finitions de façades prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les façades garderont l'aspect régional.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.
- Les clôtures bordant les voies auront une hauteur maximum de 1,8 mètre.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les ravalements ou finitions de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Dans ce secteur, en raison du caractère des quartiers concernés, et dans un souci d'une mise en valeur du patrimoine immobilier, la conservation de la façade, de tout ou partie de volume existant de tout immeuble pourra être exigée.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

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

Largeur des accès : sens unique : 2,50 mètres,
double sens (moins de 30 voitures) : 3,50 mètres,
double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 mètres.

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

GENERALITES

Habitat

2 places par logement construit, reconstruit ou transformé dont 1 obligatoirement intérieure à une construction.

Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

50 % de ces places au moins devront être aménagées en sous-sol, ou au rez-de-chaussée, dans le volume de la construction. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues dans le volume de la construction.

Activités

1 place pour 30 m² de SDP de la construction pour les commerces.

1 place pour 50 m² de SDP de la construction pour l'artisanat.

1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre (hôtels et restaurants).

1 place pour 10 m² de SDP de la construction pour des bureaux.

Pour les poids lourds : 1 aire de déchargement à l'intérieur de la propriété.

Autres

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

Rampes : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,10 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, les installations nuisantes et le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

ZONE UB

Articles, 1, 2, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 modifiés

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

La zone UB correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle. Elle se scinde en quatre sous secteurs définis essentiellement par une différence de densité :

- **les secteurs « a 1 » et « a 2 »** désignent les parties de la zone UB qui reconnaît les parties urbanisées les moins susceptibles d'évoluer du fait d'une **densité urbaine utilisée presque en totalité**.
- **Le secteur « b »** qui reconnaît les parties urbanisées de la zone UB structurées par des constructions pavillonnaires, loties ou non loties et où le maintien de leur composition actuelle (bâti individuel discontinu, implantation en retrait de l'alignement, espaces plantés d'accompagnement...) est souhaité. **Un sous-secteur UBb1 concerne uniquement une zone de requalification urbaine au cœur de la zone pavillonnaire, sur un site sur lequel il est envisagé de réaliser un projet d'intérêt général (comprenant notamment une résidence intergénérationnelle et des logements locatifs sociaux).**
- **le secteur « c »** qui constitue les parties de la zone UB dont le tissu urbanisé est plus aéré. **Un sous-secteur UBc1 concerne uniquement une zone de densification et de reconversion urbaine au cœur de la zone pavillonnaire, sur un site sur lequel se trouvent d'anciens silos agricoles désaffectés et sur lequel il est envisagé de réaliser un projet d'intérêt général (comprenant notamment un pôle médical et des logements locatifs sociaux).**
- **les secteurs « d 1 » et « d 2 »** désignent les parties « sensibles » de la zone UB qui nécessitent une meilleure maîtrise de la densité parce qu'elles **jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger**.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments d'exploitation agricole,
 - × d'entrepôts,
 - × de bâtiments à vocation d'activités artisanales et commerciales de plus de 200 m² de surface de vente, **sauf dans le secteur UBc1**

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- **En UBc1, dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif, les commerces et les restaurants sont autorisés en rez-de-chaussée des futures constructions.**
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UB 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les implantations nouvelles ; extensions et aménagements de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et / ou des activités artisanales et commerciales. Ces activités ne peuvent excéder une surface de vente de plus de 200 m² par unité.
- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

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

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

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

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

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert un seul logement.

Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

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

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déhuileur.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

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

Collecte des déchets :

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

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Hormis dans les secteurs UBc1 et UBb1 où les façades peuvent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement, si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

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

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

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

Les parcelles situées dans la zone comprise entre le CD n°8 et le chemin de Lavaux, ne sont constructibles que dans la bande des 50 mètres comptée à partir de l'alignement.

EXCEPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les bâtiments non principaux (abris de jardin, ...) seront implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait il est fixé à 1,50 minimum.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

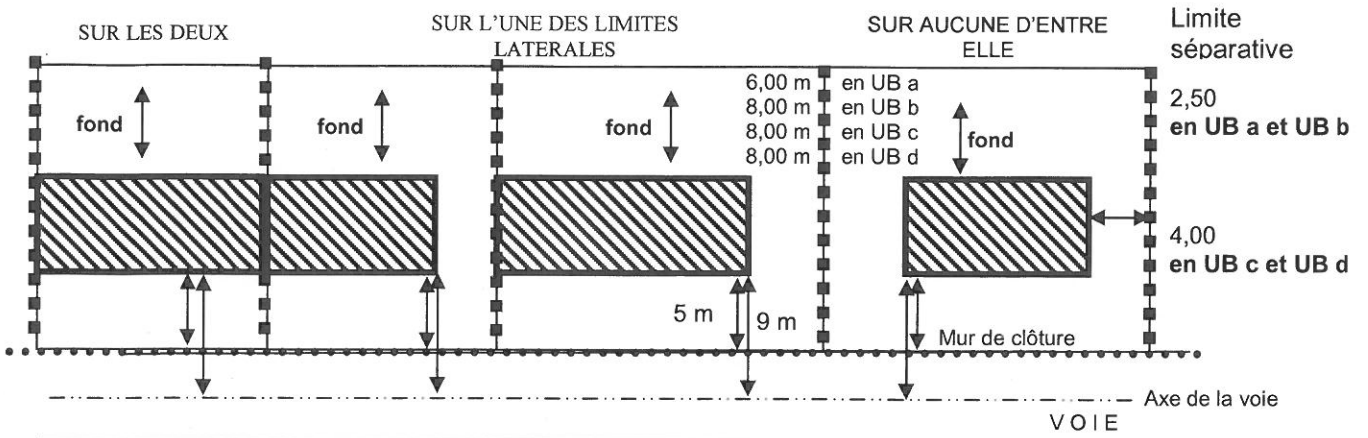
Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

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

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales,
- soit sur aucune d'entre elle.



En UB a et en UB b, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 m des limites séparatives.

En UB c et en UB d, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 4,00 m des limites séparatives.

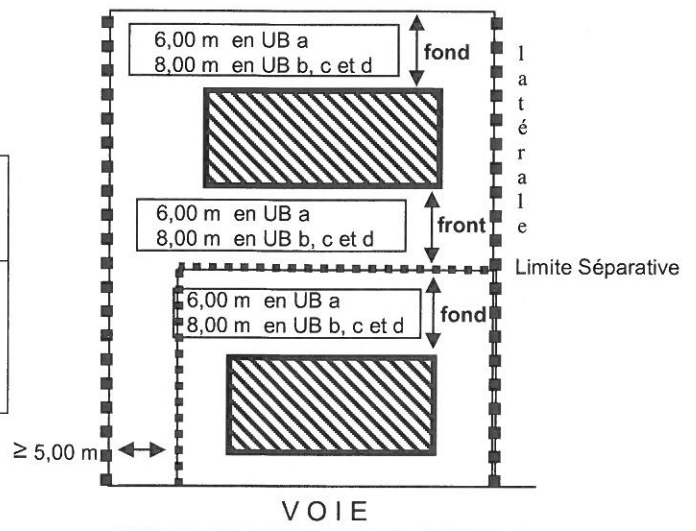
Pour les constructions en deuxième rideau (voir définition), le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

DANS LE CAS D'UNE DIVISION

Notion de fond et de front de parcelle :

Les constructions devront respecter :

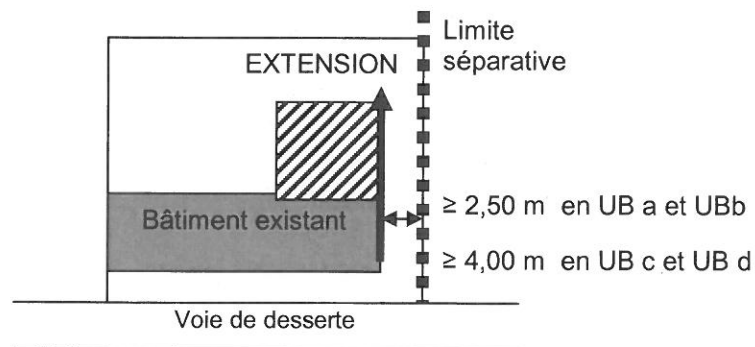
| | |
|--------------------------------------|---|
| UB a | <ul style="list-style-type: none"> • 6,00 m par rapport au fond • 6,00 m par rapport au front |
| UB b UB c et UB d | <ul style="list-style-type: none"> • 8,00 m par rapport au fond • 8,00 m par rapport au front |



Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante activité, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.



Exceptions :

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, en cas de retrait il est fixé à 2,50m minimum.

Les bâtiments non principaux (abris de jardin, garages non accolés, ...) pourront être implantés :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,00 m.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.
- Lorsqu'ils sont non contigus au bâtiment principal, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre ce bâtiment principal et la construction projetée.

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

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins **8,00 m** les unes des autres.

Exceptions :

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Pour la réalisation de logements locatifs sociaux, une bonification de 20% d'emprise au sol peut être acceptée.

Cette emprise ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par ailleurs, les débords de bâtiments et balcons ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les combles pourront être aménagées pour l'habitation.

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) soit :

UBa1 : 6m (R+1+c) ; UBa2 : 7m (R+1+c) ; UBb, UBc, UBd1 et UBd2 : 4m (R+c).

En UBc1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18 m (R+4+attique).

En UBb1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m (R+3+attique).

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m au faîtage.

EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera 0,20 m maximum au dessus du terrain naturel, cette valeur pourra dans certains cas être portée à 0,60 m.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat. Les toits terrasse

végétalisés restent autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans un projet urbain et architectural cohérent et harmonieux.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les châssis de toit auront une proportion rectangulaire.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les ravalements ou finitions de façades prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, lorsqu'ils représentent plus du tiers de la surface considérée, sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

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

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

- Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel.
- Les ravalements ou finitions de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, lorsqu'elles représentent plus du tiers de la surface considérée.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

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

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

GENERALITES

Habitat

2 places par logement construit, reconstruit ou transformé dont 1 obligatoirement intérieure à une construction.

Activités

1 place pour 30 m² de SDP de la construction pour les commerces et les restaurants.

1 place pour 50 m² de SDP de la construction pour l'artisanat et pour les activités.

1 place pour 10 m² de SDP de la construction pour des bureaux.

Pour les poids lourds : 1 aire de déchargement à l'intérieur de la propriété.

Autres

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

**ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- 30% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement ; cette proportion intègre les toitures-terrasses végétalisées.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

**ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

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

ZONE UC

Article 11 modifié

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

La zone UC correspond aux secteurs occupés par des constructions à usage d'habitat dense dont les gabarits collectifs sont régis par une hauteur plafond des bâtiments qui est devenue une donnée essentielle pour la gestion de la zone.

C'est la zone qui reconnaît les parties d'habitat les moins susceptibles d'évoluer.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Toutes les occupations du sol non admises à l'article UC 2

En matière de démolitions :

Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).

SONT ADMIS :

- La reconstruction d'aspect et de SDP identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- La modification ou l'extension des installations classées existantes nécessaires au chauffage des immeubles qu'à condition qu'elles induisent une diminution des nuisances ou des dangers que ces installations provoquent.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les aménagements et extensions mineures et les reconstructions à l'identique des bâtiments ayant subi des dommages.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

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

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

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

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

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

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

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdites.

Collecte des déchets :

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

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

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

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

EXCEPTIONS :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

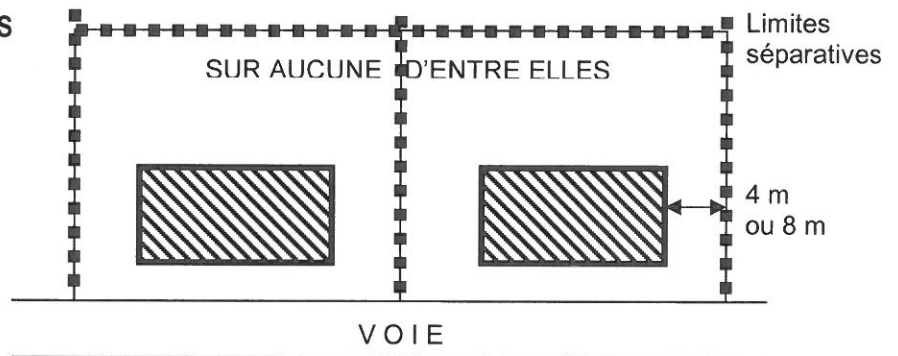
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions sont édifiées :

- sur aucune limite séparative



Si elles comportent des vues principales, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon faisant face à la limite intéressée avec un minimum de 8,00 m.

Si elles ne comportent pas de vues principales et que la façade ou le pignon ne dépassent pas une largeur de 12 m, cette largeur pourra être réduite de moitié avec une distance minimum de 4 m.

EXEMPTIONS :

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

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

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

Toutefois, la distance minimale entre tout point des constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres. Les bâtiments implantés en recouvrement ne sont pas assujettis à cette règle, sous réserve que le bord des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail soit situé à 4 mètres au moins de la zone de recouvrement. Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

Les bâtiments « barres » ne doivent pas avoir plus de 60 mètres de longueur.

EXEMPTIONS :

Cette emprise ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Hauteur relative par rapport aux voies.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance les séparants de l'alignement opposé augmentée, si elle existe, de la marge de reculement figurant aux documents graphiques lorsque celle-ci est libre de construction.

Hauteur relative par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des constructions ne peut excéder la plus courte distance la séparant des limites séparatives lorsque la façade intéressée comporte des baies servant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire et si cette façade ne mesure pas plus de 12 m de longueur, la hauteur peut atteindre le double de cette distance.

Hauteur plafond.

La hauteur des immeubles au faitage ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m au faitage.

EXCEPTIONS :

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

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mât de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. De plus, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux hertziens régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par cage d'escalier.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- L'emploi de matériaux sans enduit sont interdits.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent

faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).

- Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les clôtures bordant les voies auront une hauteur maximum de 1,8 mètre.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

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

| | |
|------------------------|---|
| Largeur des accès : | sens unique : 2,50 mètres, double sens (moins de 30 voitures) : 3,50 mètres, double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 mètres. |
| Dimension des places : | longueur : 5,00 mètres, largeur : 2,30 mètres. |

GENERALITES

Habitat : 50% de la SDP avec un minimum de 1,5 place par logement et une place par studio + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.

Il sera aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Services et activités : 60% de la surface de plancher.

Rampes : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,10 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

**ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- 50% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de parking.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

**ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

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

ZONE UD

Les zones UD

La zone UD correspond aux secteurs d'activités économiques existantes ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux :

- La zone UD qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités. Une partie de la zone UD est soumise à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929.
- La zone UDgdv, pour le secteur de la Bâche, au Sud du territoire communal, qui doit permettre l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- La zone UD* qui reconnaît le secteur où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement lié à l'activité sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles ne sont pas destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements non autorisés à l'article UD 2, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

En UD et UDgdv :

Les permis de construire pour les parcelles comprises dans le périmètre de protection du centre du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement de caravanes sur l'aire de séjour des gens du voyage prévue sur le secteur de la Bâche (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003), uniquement sur la zone UDgdv.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

En UD* :

Les permis de construire seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés.
- Les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement lié à l'activité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

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

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

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

DESSERTÉ ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
- Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**
- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
 - Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
 - Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
 - Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf retrait imposé au document graphique, les constructions et installations de camping et caravaning liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (en zone UDgdv), ainsi que les constructions, et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (type postes de transformation E.D.F. et les détenteurs G.D.F.), (pour toutes les zones) peuvent être implantés à partir de l'alignement, soit en retrait minimum de 1,5m.

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

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

EXEMPTIONS :

- Les extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, peuvent être autorisées à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

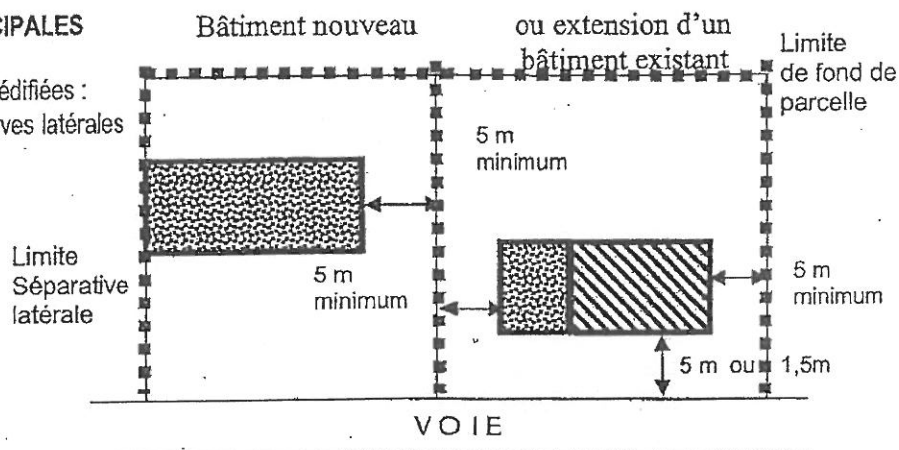
Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

ZONES UD, UDgdv et UD*

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

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



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire.

Non réglementé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
Non réglementé, pour les constructions et installations de camping et caravaning liées à l'aire d'accueil des gens du voyage en zone UDgdv.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

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

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Hauteur plafond.

La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Ainsi, selon les secteurs, elle est fixée en UD, à 12m (R+3), 9m (R+2) ou 6m.
Dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celle-ci est fixée à 6 mètres.

Toutefois, pour le secteur de la Bâche, zones UD et UDgdv :

Les constructions respecteront une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit et une hauteur maximale de 10m au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent compter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, dès lors elles ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Cependant, pour le secteur du Bouchet elles peuvent être composées d'un mur plein d'une hauteur de 2 m à 2,50 mètres, de plus, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes sans dépasser une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.
- Les ravalements ou finitions de façades ou de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

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

DISPOSITIONS GENERALES :

| | |
|--|--|
| <u>Bureaux et commerces</u> | 1 place / 30 m ² de SHON (commerces courants) 1 place / 10 m ² salle de restaurant + 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants) |
| <u>Bureaux, et Activités y compris Bâtiments publics</u> | 60% de la SHON (artisanat, industriel) |
| <u>Dépôts</u> | 10% de la SHON (non destinés à la vente) |
| <u>Habitat</u> | 2 places / logement |
| <u>Autres</u> | Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux. |

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

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

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

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...

ZONES UD, UDgdv et UD*

- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel
- Le long de la RD 449 des plantations (arbustes en mélange persistants et caducs) prendront le relais du talus existant pour créer des continuités plantées, homogénéisant les différents tissus existants.
- Le long de la RD 31 la zone non ædificandi sera aménagée en espace vert qui pourra être traité de manière à accueillir la réalisation et l'aménagement des infrastructures liés aux accès et stationnements nécessaires aux futurs projets, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces derniers (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), et sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

~~ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est indiqué sur les plans.~~

~~Ainsi, selon les secteurs, il est fixé en UD à 0,50, 0,30, ou 0,10, en UDgdv à 0,50 et en UD* à 0,10~~

~~En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements liés à une activité ou un équipement, surfaces de ventes.~~

~~Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

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

Toutes les ZONES

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

ARTICLES 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLES 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLES 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLES 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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



ZONE UE

Les zones UE, UE* et UE1

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements privés, publics ou collectifs de la commune :

- La zone UE qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.
- La zone UE* (vallée de l'Essonne) qui n'autorise que la présence d'équipements publics ou collectifs légers parce que le secteur jouxte un espace environnemental qu'il faut protéger.
- La zone UE1 qui reconnaît les équipements publics ou collectifs présent sur le site et les parties susceptibles d'accueillir le projet de Gendarmerie.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics ou collectifs.

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, industries).
- les installations classées nouvelles.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

**ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire ou pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- *Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).*

SUR LE SECTEUR UE* (vallée de l'Essonne) : seules seront autorisés les aménagements et installations liées au stationnement de caravanes pour l'aire de séjour des gens du voyage (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003

**ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES
TERRAINS.**

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

ZONE UE, UE* et UE1

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

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

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

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

Les accès doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

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

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ZONE UE, UE* et UE1

- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants sauf impossibilité technique reconnue. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) et à 14 mètres au moins de l'axe des voies.

Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

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

EXCEPTIONS :

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m minimum de l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

ZONE UE, UE* et UE1

- Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.
- Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone, les constructions seront soit en limites séparatives, soit sur une seule, soit sur aucune, le retrait sera alors au moins égale à 2,50 m des limites séparatives.

Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 2,50m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

La distance entre deux constructions non configurées sera au moins égale à 8 mètres.

Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

Non réglementé pour les constructions à vocation d'habitation autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), soit une hauteur fixée en UE à 8m, 7m ou 6m ; en UE1 à 10m ; dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celle-ci est fixée à 6 mètres.

Les hauteurs à l'égout du toit indiquées au document graphique pourront faire l'objet d'aménagements et/ou d'adaptations pour les extensions horizontales d'une construction existante ainsi que pour une construction à caractère architectural contemporain, pour permettre une harmonisation des volumes.

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics (antennes, ...).
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

ZONE UE, UE* et UE1

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir rectangulaires, disposées verticalement. Les châssis de toit auront une proportion rectangulaire.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.
- Les façades respecteront l'aspect traditionnel régional.
- Les teintes des matériaux de construction devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les couvertures devront respecter l'aspect des constructions avoisinantes et devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les façades devront respecter l'aspect des constructions avoisinantes.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m (sauf obligations techniques liées à un certain type de construction).

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

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

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

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé dont la SHON est supérieure à 25 m². 1 place lorsque la SHON est égale ou inférieure à 25 m².
- Activités Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 60m² de SHON.
- Hôtellerie, restauration 1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- 65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

a) ~~Les installations de camping – caravanning ne doivent pas excéder une densité de 25 emplacements par hectare. Sauf pour le secteur UE* qui devra répondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage.~~

b) ~~Le coefficient d'occupation des sols est indiqué au document graphique.~~

~~Soit en UE : 0,30 ou 0,10 ; en UE* : 0,05~~

~~Dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celui-ci n'est pas réglementé.~~

c) ~~Exemptions :~~

~~Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires et sportifs, sanitaires ou hospitaliers publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.~~

ZONE UR

Article 11 modifié

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme renouvelé (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

La zone UR désigne les parties « sensibles » de la Butte d'Itteville réservée aux habitations implantées isolément. Il s'agit d'une urbanisation diffuse qui nécessite une maîtrise stricte de la densité parce qu'elle **jouxe des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger et préserver.**

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments d'exploitation agricole,
 - × d'entrepôts,
 - × de bâtiments à vocation d'activités artisanales et commerciales de plus de 200 m² de surface de vente.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).

- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- **Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.**

SONT ADMIS :

Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en UR1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation implantées isolément et leurs dépendances sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de SDP identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UR 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les implantations nouvelles ; extensions et aménagements de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et / ou des activités artisanales et commerciales. Ces activités ne peuvent excéder une surface de vente de plus de 200 m² par unité.
- Les terrains sont soumis à l'autorisation de défrichement prévu par les articles L. 311-1 et suivants, L. 312-1 et suivants du Code Forestier. Le dépôt de demande d'autorisation de construire ne peut être déposé qu'accompagné de ce document.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

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

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

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

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

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert un seul logement.

Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.

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

ARTICLE UR 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution

pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-déhuileur.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

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

ARTICLE UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

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

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).

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

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

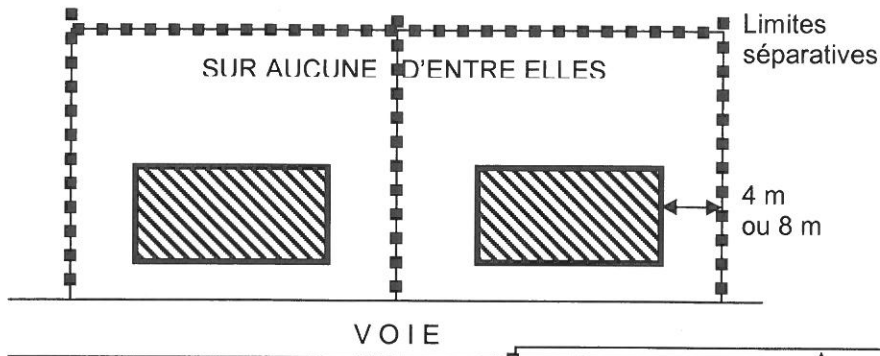
Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions doivent être édifiées sur aucune d'entre elle.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins **4,00 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues de pièces principales.
- au moins **8,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues de pièce principales.

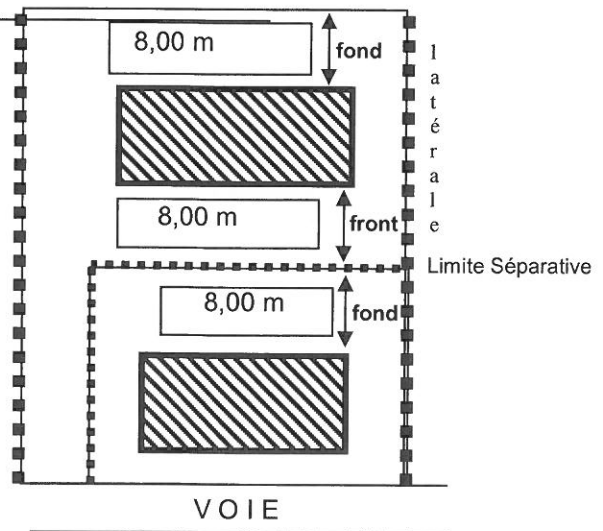


DANS LE CAS D'UNE DIVISION

Notion de fond et de front de parcelle :

Les constructions devront respecter :

| | |
|-----------|---|
| UR | <ul style="list-style-type: none"> • 8,00 m par rapport au fond • 8,00 m par rapport au front |
|-----------|---|



Exemptions :

Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.

Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.

Exceptions :

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

Les bâtiments non principaux (abris de jardin, garages non accolés), devront être implantés :

- En retrait de 2,50 mètres minimum des limites séparatives et leur hauteur mesurée au faîtage devra être inférieure à 4 m.
- Lorsqu'ils sont non contiguës au bâtiment principal, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre ce bâtiment principal et la construction projetée.

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

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété est interdites sauf si elles respectent les conditions requises à l'article 5 pour le terrain d'assiette de chacun d'entre elles, alors elles doivent être implantées à au moins **8,00 m** les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments non principaux (abris de jardin, garages non accolés, ...), ils seront implantés en arrière de ce bâtiment à une distance d'au moins 4 mètres imposée entre ce dernier et la construction projetée.

Exceptions :

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

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

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

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les combles pourront être aménagées pour l'habitation.

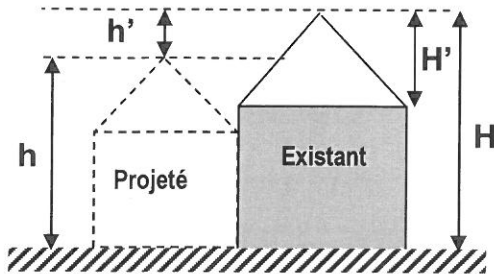
La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m au faîtage.

La hauteur du faîtage est déterminée par la pente de toiture qui sera comprise entre 30° et 50°, sauf :

- Dans le cadre d'une construction contiguë présentant une hauteur de faîtage supérieure à cette dimension, dans ce cas la hauteur maximale du faîtage du bâtiment projeté correspondra à celle de la construction voisine existante, la hauteur du faîtage de la construction projetée devra soit s'aligner sur

la hauteur du faîtage du bâtiment contigu existant, tout en respectant des pentes de toitures de 30° à 50°, soit respecter la règle énoncée ci-dessus.

- Pour les extensions où la toiture pourra être identique à l'existant. La hauteur à l'égout du toit des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances, non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,20 m, à moins que la construction soit édifiée en limite séparative accolée à un bâtiment existant.



- Dans le cas d'un bâtiment existant ayant pour hauteur 4 m, la construction projetée accolée s'alignera sur celui-ci.
- Dans le cas d'un bâtiment existant dépassant 4 m, la construction projetée devra avoir une hauteur totale (h) comprise entre 4 m et la hauteur totale du bâtiment existant (H). Si la construction projetée ne s'aligne pas sur ce dernier, la différence mesurée entre les deux faîtages (h') devra être au moins égale au tiers de la différence mesurée entre la hauteur mesurée à l'égout et la hauteur au faîtage du bâtiment accolé existant (H'). Les pentes de toiture devront être identiques ou comprises entre 30° et 50°, sans que la hauteur à l'égout du toit du bâtiment projeté ne puisse être supérieure à celle du bâtiment accolé existant.

EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera 0,20 m maximum au dessus du terrain naturel, cette valeur pourra dans certains cas être portée à 0,60 m.

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

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FAÇADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les ravalements ou finitions de façades prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les façades devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles régionales.
- Les teintes des matériaux de construction devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

- 1 place pour 50 m² de SDP de la construction pour l'artisanat.
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre (hôtels et restaurants).
- 1 place pour 10 m² de SDP de la construction pour des bureaux.
- Pour les poids lourds : 1 aire de déchargement à l'intérieur de la propriété.

Autres

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

Rampes : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,10 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

**ARTICLE UR 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être traités en jardins et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

**ARTICLE UR 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**ARTICLE UR 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

Les zones à urbaniser

- La zone AUD conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « Projet Urbain », peut recevoir
 - pour le secteur au Sud de la commune : des constructions à vocation d'activités et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre dans le cadre d'un projet urbain,
 - pour le secteur au Nord de la commune : des constructions à vocation d'activités et cela à court / moyen terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre et d'une modification du PLU.
- La zone AU r peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme et d'un aménagement sur la totalité du périmètre et cela à moyen / long terme.

ZONE AUD

ARTICLE AUD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Les constructions à vocation agricole, forestière.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur situé au Nord de la commune est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE AUD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Certains secteurs sont concernés par l'arrêté prescrivant le PPRT du 9 janvier 2010 (DGA/SME).

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

Pour le secteur au Sud de la commune :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels installés avant la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- La constructibilité dans une bande de 75 m comptée depuis l'emprise de la RD 449 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION OU D'UNE REVISION DU PLU pour le secteur au Nord :

- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AUD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Sans objet pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

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

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

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

DESSERTE ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
- Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute

construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

- Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AUD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Non réglementée pour les deux secteurs.

ARTICLE AUD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour le secteur situé au Nord :

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

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être traitée différemment.

Pour le secteur au Sud :

Si aucune indication ne figure au document graphique (notamment la marge de recul de 30m aux abords des RD31 et RD449), les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

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

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

EXCEPTIONS :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m de l'alignement de la voie.

ARTICLE AUD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

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

Pour le secteur situé au Nord :

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

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être fixée en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 2,50m.

Pour le secteur au Sud :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées soit sur une des limites séparatives latérales soit sur aucune d'entre elles. Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

ARTICLE AUD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour le secteur situé au Nord.

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres.

Pour le secteur au Sud :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Pour tous les secteurs, l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

ARTICLE AUD 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée pour les deux secteurs.

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

ARTICLE AUD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

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

Pour le secteur situé au Nord :

Hauteur plafond.

La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 6 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

Pour le secteur au Sud :

Les constructions respecteront une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit et une hauteur maximale de 10m au faitage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Non réglementé pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Il conviendra de veiller à éviter une juxtaposition hétéroclite des bâtiments dans ce secteur particulièrement visible en entrée de ville.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes. Les clôtures bordant les voies ne peuvent compter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, dès lors elles ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, lorsqu'ils représentent plus du tiers de la surface considérée, sont interdits.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
- Les ravalements ou finitions de façades ou de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE AUD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.

Non réglementé pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

RAPPELS :

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

DISPOSITIONS GENERALES :

Bureaux et commerces

1 place / 30 m² de SHON (commerces courants)
1 place / 10 m² salle de restaurant
+ 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)

Bureaux, Services, et Activités y compris Bâtiments publics

60% de la SHON (artisanat, industriel)

Dépôts

10% de la SHON (non destinés à la vente)

Habitat

2 places / logement

Autres

Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

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

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

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

ARTICLE AUD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ZONES AU

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.

De plus,

- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies et 20% par rapport aux propriétés voisines, seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Le long de la RD 449 des plantations (arbustes en mélange persistants et caducs) prendront le relais du talus existant pour créer des continuités plantées, homogénéisant les différents tissus existants.
- Le long de la RD 31 la zone non ædificandi sera aménagée en espace vert qui pourra être traité de manière à accueillir la réalisation et l'aménagement des infrastructures liés aux accès et stationnements nécessaires aux futurs projets, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces derniers (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), et sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

ARTICLE AUD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pour le secteur au Nord :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Pour le secteur au Sud :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements liés à une activité ou à un équipement, surfaces de ventes.

Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ZONE AUr**ARTICLE AUr 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**

Prise en compte de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE AUr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme :

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

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION OU D'UNE REVISION DU PLU :

- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.

ARTICLE AUr 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE AUr 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet

ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Non réglementée

ARTICLE AUr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être fixée à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m de l'alignement de la voie.

ARTICLE AUr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être fixée en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 8m minimum.

ARTICLE AUr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres.

ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée

ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Non réglementé

ARTICLE AUr 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.

Non réglementé

ARTICLE AUr 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique*
- de l'existence d'une exploitation forestière*
- de leur caractère d'espaces naturels.*

Les zones naturelles

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

- La zone A englobe les terres à vocation agricole.
- La zone N correspond aux secteurs naturels boisés ou arborées ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.)

Un secteur N* concernent les implantations isolées (bâties ou non) qui se sont implantées le long des vallées de l'Essonne et de la Juine ou sur le haut de la butte d'Itteville et dont le caractère peu dense est à préserver.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**RAPPEL :**

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- **Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.**

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
 - les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'exploitation forestière.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - * Les activités industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier,
 - * Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
 - * La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
 - * Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
 - * Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme sauf clôtures provisoires nécessaires à l'activité agricole.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- **Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.**

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme :

- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des

volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- Les permis de construire des parcelles comprises dans le polygone d'isolement du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être :
 - ✕ **strictement liées et nécessaires à l'activité agricole d'au moins ½ SMI :**
 - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...).
 - Les serres.
 - Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
 - Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes.

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- La réalisation et l'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

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

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

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

2. AssainissementEaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les effluents liés à l'activité agricole doivent être prétraités séparément selon les règlements en vigueur. Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf. article L. 111-6).

Collecte des déchets :

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, toute construction nouvelle devra être implantée à au moins 12 mètres de l'axe de la voie.

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

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

Le retrait pourra être porté à 1 mètre minimum pour :

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

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

- Pour l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics le retrait pourra être porté à 1,90 mètres minimum.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35% de la superficie du terrain. Cette emprise ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Aspect architectural

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

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, lorsqu'ils représentent plus du tiers de la surface considérée, sont interdits.

- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

Les clôtures

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

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés classés figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N° 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, à l'exception des aménagements légers de sports (vestiaires par exemple) de découverte et de loisirs (observatoires pour les animaux, ...) sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, constructions autorisées dans la zone ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Toute construction nouvelle ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N° 2 et notamment :
 - × Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
 - × Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
 - × La création d'installations classées,
 - × Les constructions à usage d'habitation, sauf celles rendues nécessaires pour la création de logements sociaux au droit du camping municipal (et dont la SHOB totale autorisée est fixée à 1 200 m²),
 - × Les constructions d'habitation sauf celles qui sont liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance.

**ARTICLE N° 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les permis de construire des parcelles comprises dans le polygone d'isolement du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des

volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- La réalisation et l'aménagement des infrastructures liées à la déviation de la RD31, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant avec affectation à des activités de loisirs, des activités artisanales ne pouvant trouver leur place en zone urbaine.
- Les terrains de camping et de caravaning sur le secteur déjà affecté à cette activité et la réalisation sur les terrains attenants des accès et stationnements nécessaires à ces aménagements.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont liés aux réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation, si et seulement si elles sont rendues nécessaires pour la création de logements sociaux au droit du camping municipal (et dont la SHOB totale autorisée est fixée à 1 200 m²),
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- La rénovation, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions isolées existantes dans la limite de 20% de la SHON existante.
- Les chemins piétonniers voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.)
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- L'aménagement ou l'extension des établissements autorisés ou installés avant la date d'approbation du présent PLU ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.


Michel MOREL
Commissaire Enquêteur

ARTICLE N* 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

ARTICLE N* 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations, l'autorisation est donnée

par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés

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

ZONE N*

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf. article L. 111-6).

Collecte des déchets :

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

ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Un terrain ne peut recevoir une construction s'il n'a pas une superficie égale ou supérieure à 1 ha pour le secteur de la Butte d'Itteville et 2 500 m² pour les autres secteurs.

ARTICLE N° 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

Toutefois, pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone du camping municipal, les constructions seront implantées à une distance supérieure ou égale à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

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

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

EXCEPTIONS :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m de l'alignement de la voie.

ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

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

Exceptions :

- Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone du camping municipal, les constructions seront édifiées soit en limites séparatives latérales, soit sur une seule, soit sur aucune, le retrait sera alors au moins égale à 2,50 m. La distance minimale par rapport au limites de fonds de parcelles est fixée à 8m.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 2,50m minimum.

ARTICLE N° 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sauf indication contraire au document graphique la distance minimale entre tout point de constructions autorisées et non contiguës devra être égale à 8 mètres. Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.


Michel MOREL
Commissaire Enquêteur


Michel MOREL
Commissaire Enquêteur

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35% de l'unité foncière.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les combles pourront être aménagés pour l'habitation.

La hauteur des constructions d'habitation mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) soit selon les secteurs : 7m, 6m ou 4m. Dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celle-ci est fixée à 4 mètres. La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics, aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).

Aspect architectural

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

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, lorsqu'ils représentent plus du tiers de la surface considérée, sont interdits.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

Les clôtures

Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum de 2 mètres reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune.

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE N* 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

ARTICLE N* 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.

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

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

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les espaces libres et les plantations sont nécessaires. Ils sont prévus et conçus dès la présentation du projet d'aménagement à la commune pour accord.

ARTICLE N* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE V :

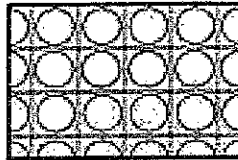
DISPOSITIONS DIVERSES

Espaces boisés classés

Emplacements réservés

LES ESPACES BOISES CLASSES

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



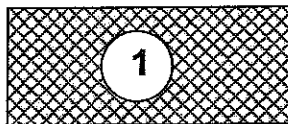
Trame EBC

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

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

LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.

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



1- DISPOSITIONS GENERALES

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

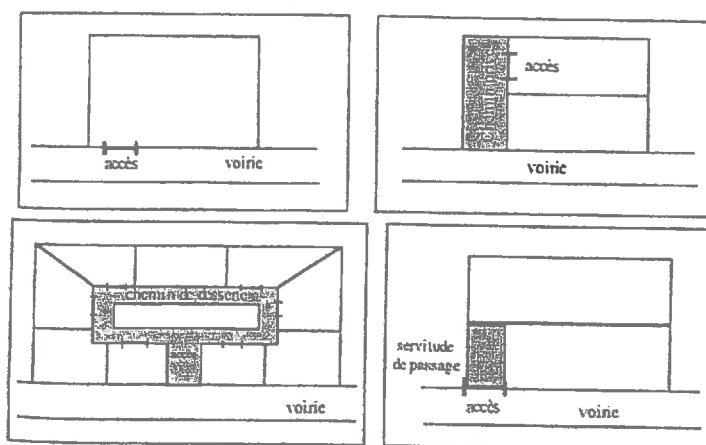
3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant dans les annexes générales du dossier de PLU. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Article 12 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement :

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

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...). Toutefois, on distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (en bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction principale :

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

Chien-assis :

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

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Cour :

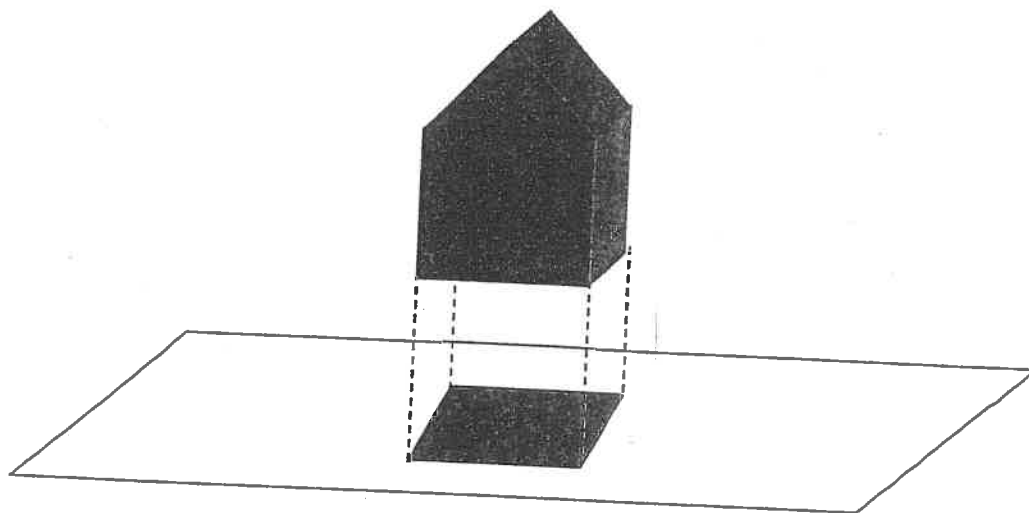
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

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

Emprise au sol :

C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et terrasses lorsqu'elles sont surélevées de plus de 0,60 m au dessus du terrain naturel.



Equipements collectifs :

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

Faitage :

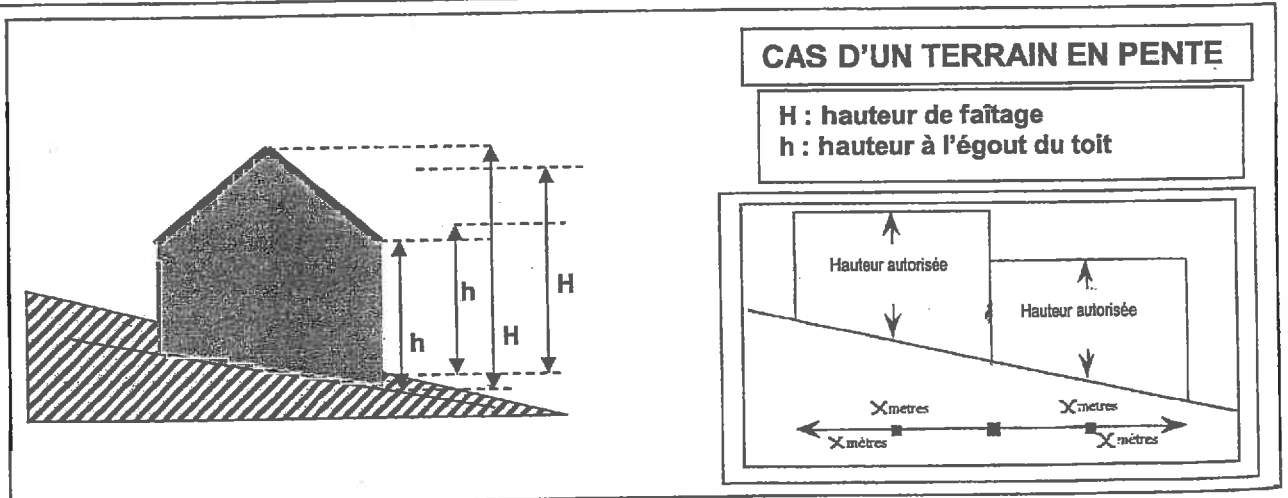
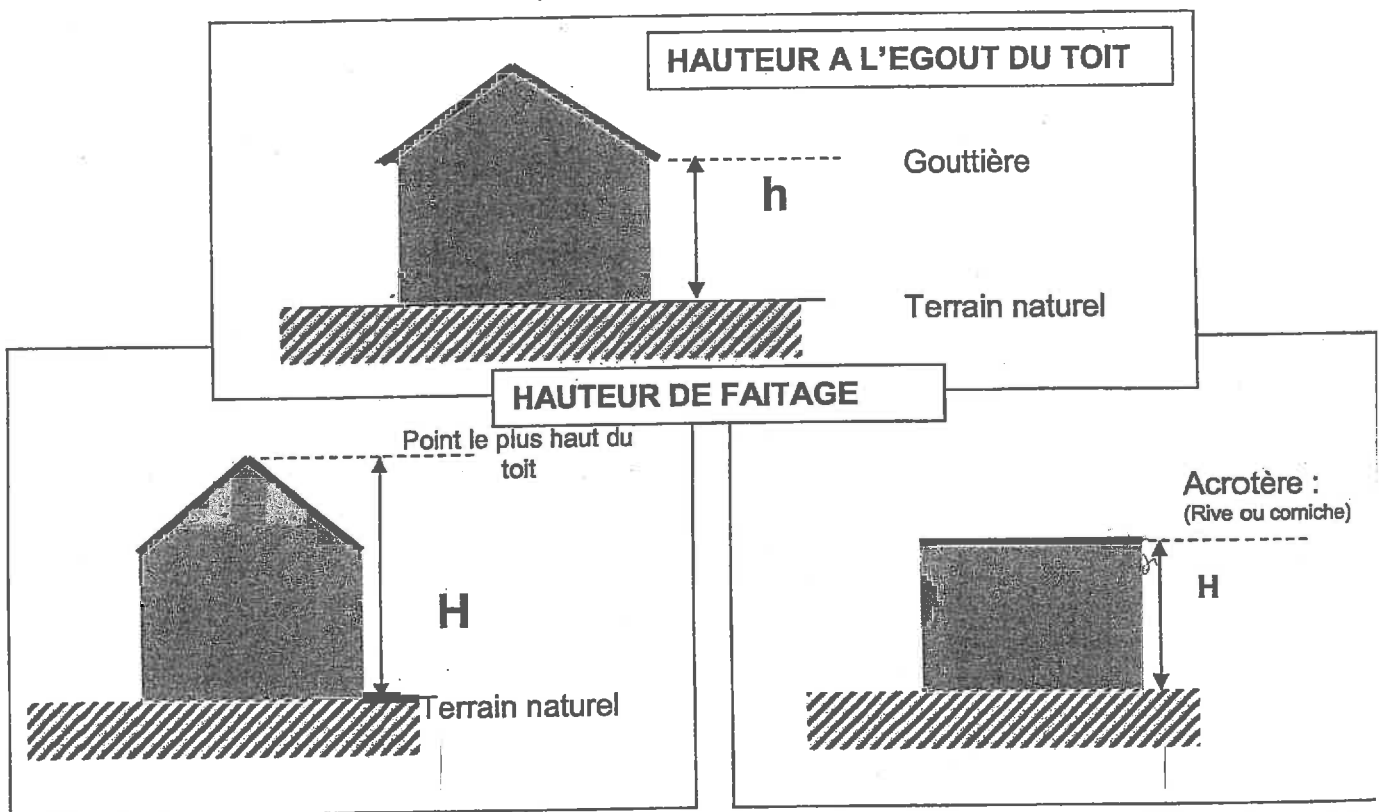
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

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

Modénature :

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

Mur pignon :

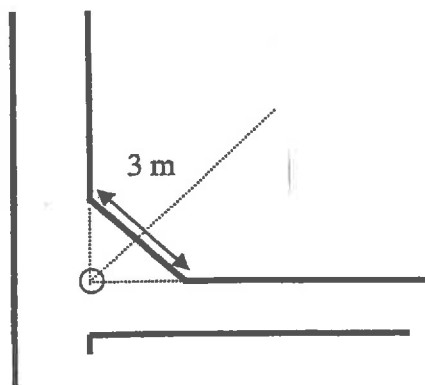
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissements ultérieurs. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

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

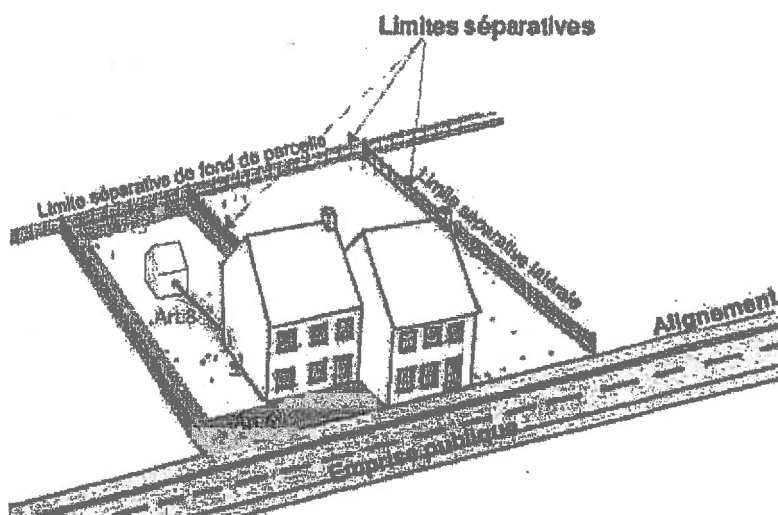


Pan de toiture :

Surface plane de toiture

Prospect :

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



Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

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

Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

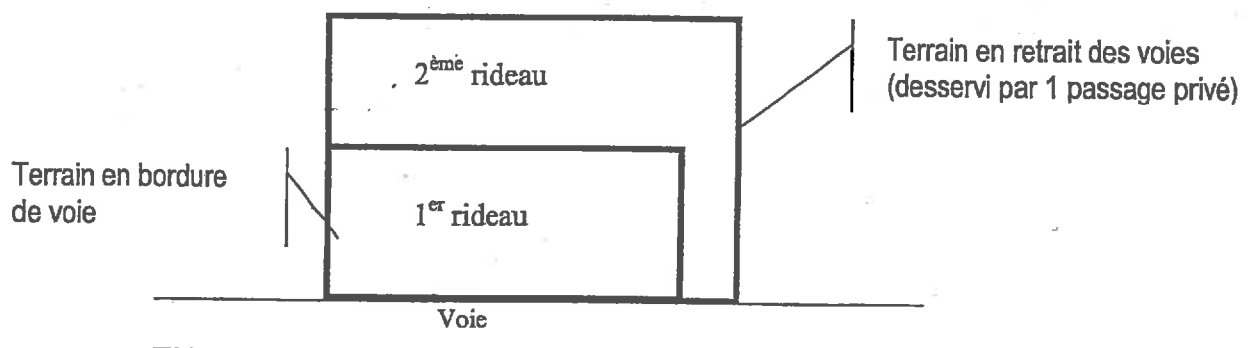
Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

- La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



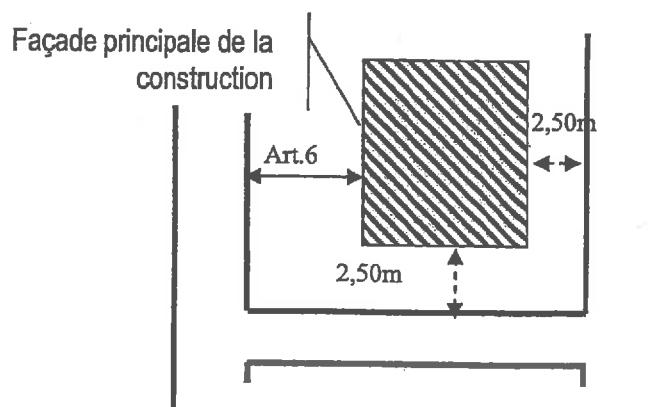
Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles nécessitant un accès sur une voie et dont le terrain d'assiette ne donne pas en totalité sur l'emprise publique.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies pour la zone UB :

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

Le reste de la construction devra respecter un minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement de l'autre voie.

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



Unité foncière :

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

Voirie :

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