

Département de l'Essonne

Commune de Janvry



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 5 novembre 2024

SOMMAIRE

Titre I. Introduction au règlement.....	4
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	7
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	35
Zone UA.....	36
I. Affectations des sols et destination des constructions	36
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	38
III. Desserte, équipements et réseaux	47
Zone UB.....	50
I. Affectations des sols et destination des constructions	51
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	54
III. Desserte, équipements et réseaux	64
Zone UF	67
I. Affectations des sols et destination des constructions	67
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	69
III. Desserte, équipements et réseaux	74
Zone UL	77
I. Affectations des sols et destination des constructions	77
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	79
III. Desserte, équipements et réseaux	84
Zone UI	87
I. Affectations des sols et destination des constructions	87
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	89
III. Desserte, équipements et réseaux	92
Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles.....	94
Zone A	95
I. Affectations des sols et destination des constructions	95
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	98
III. Desserte, équipements et réseaux	101
Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles	104
Zone N	105
I. Affectations des sols et destination des constructions	105
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	107
III. Desserte, équipements et réseaux	110

Titre VII. Annexes	113
Recensement du patrimoine architectural de Janvry au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	114
Recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.....	117

Titre I. Introduction au règlement

Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Janvry.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

■ LES ZONES URBAINES (U) :

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

■ LES ZONES AGRICOLES (A) :

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

■ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Article 3. Contenu du règlement

■ LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 4. Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- etc.

Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.

Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones

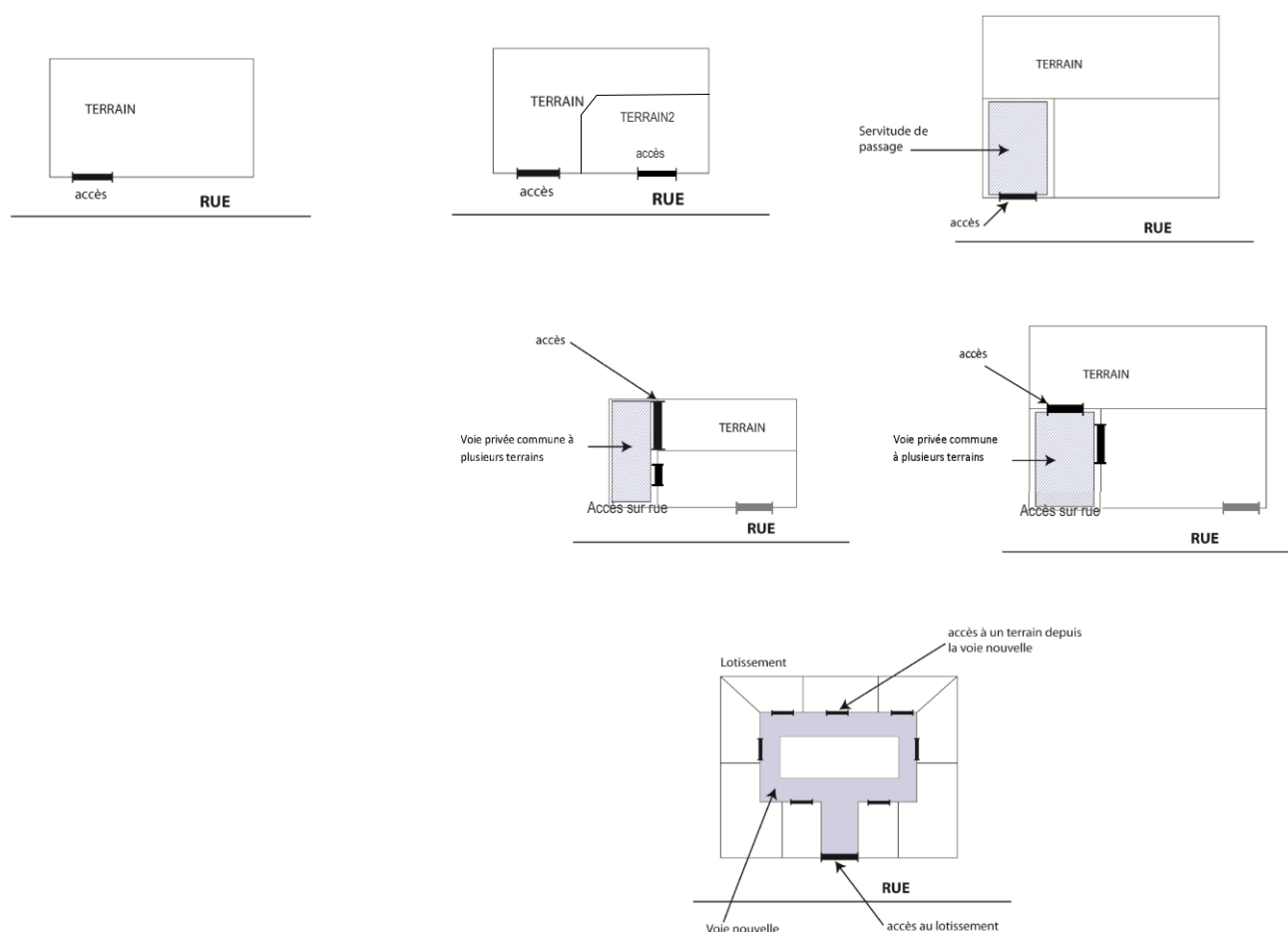
Article 1. Lexique

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

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

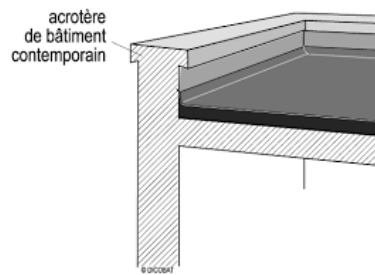
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte**.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : **c'est l'accès**.



Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne.

Acrotère : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

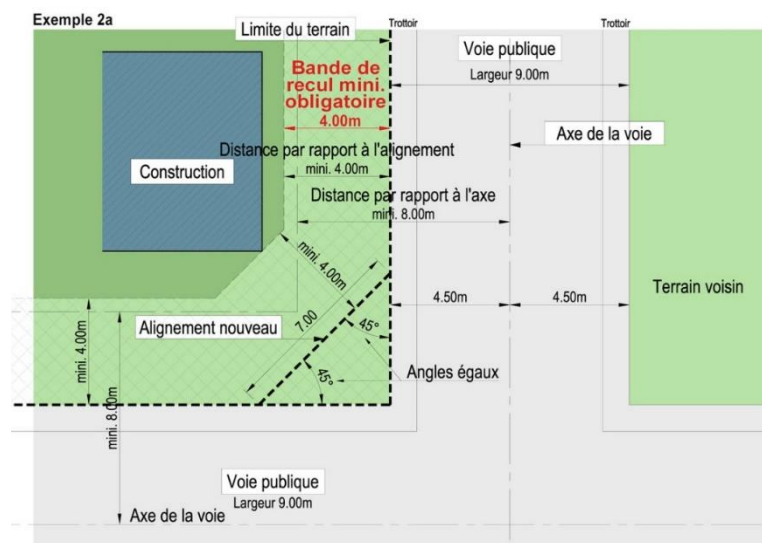


Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement par rapport aux voies : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe (définition lexicale nationale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Aire de retournement : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

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

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

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

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

Châssis de toit : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

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

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis de l'article.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

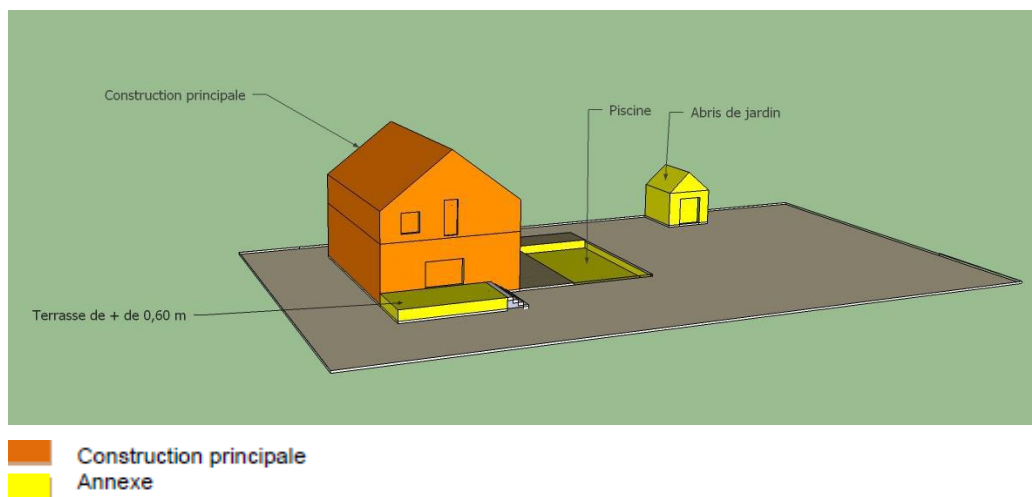
Comble : Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- _ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- _ ou ouvrages et locaux techniques, liés au fonctionnement des réseaux (notamment ouvrages RTE),
- _ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Construction principale : Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses d'une hauteur de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel ou les piscines.



Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

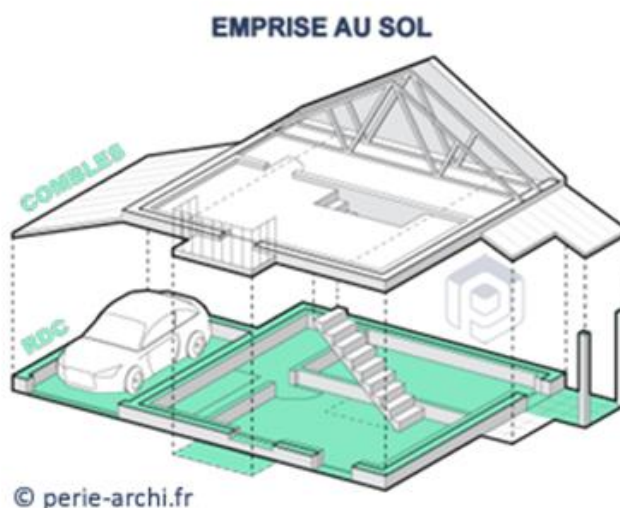
Dégagements : Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Déblai : Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau...).

Egout du toit : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement Réservé (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général (ouvrage RTE), des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol (définition lexicale nationale) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Espace vert : désigne, en urbanisme, tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements).

Extension (définition lexique national) : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

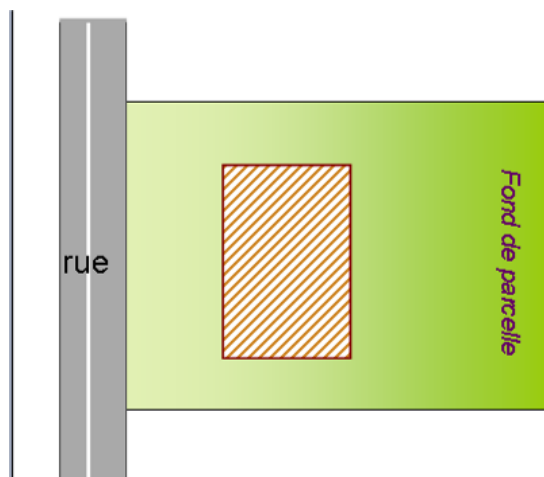
Façade (définition lexique national) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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 sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

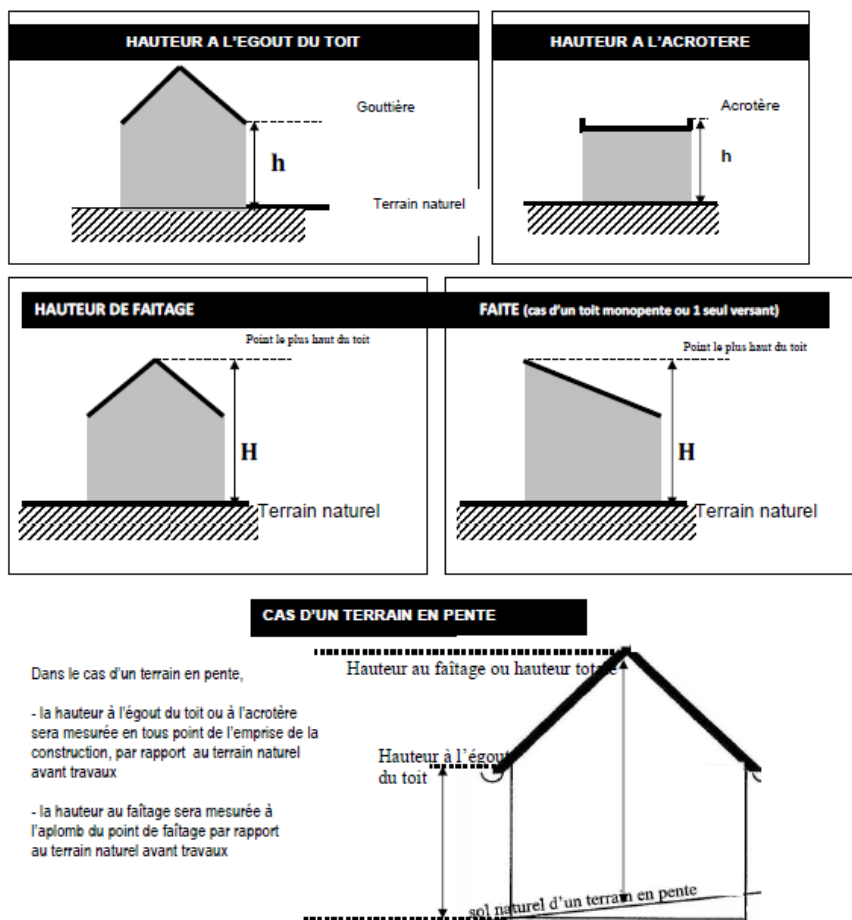
Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Gabarit (définition lexique national) : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur (définition lexique national) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

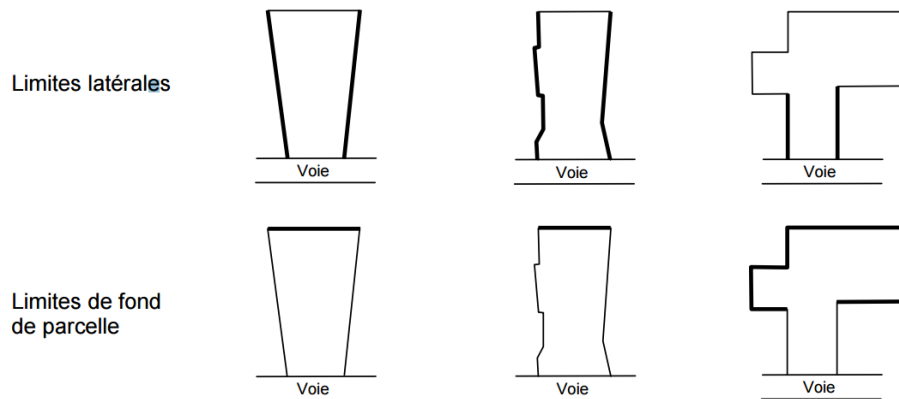


Installations classées pour l'environnement : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives (définition lexique national) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées

en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

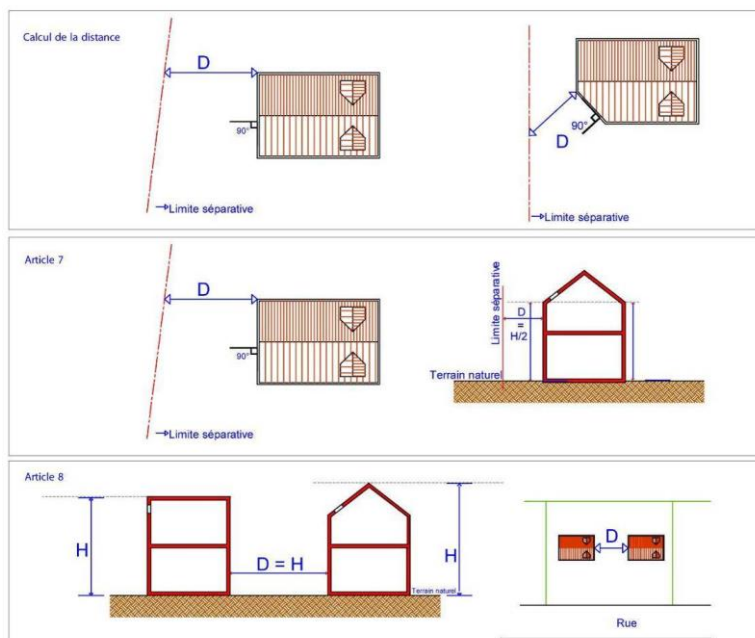


Local accessoire (définition lexique national) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

Marge de recul ou de retrait : Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction.

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Marquise : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

Mesure de la hauteur : sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

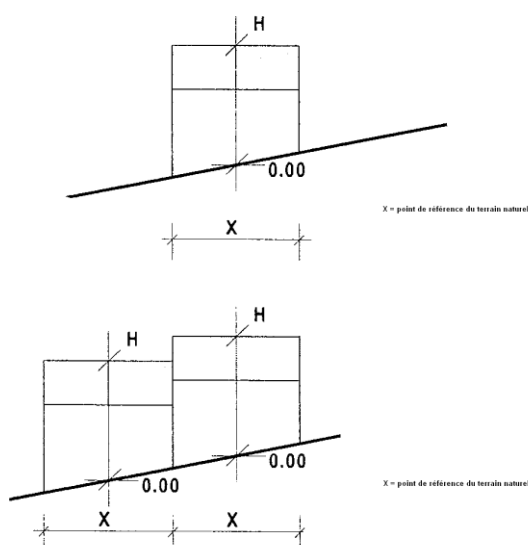
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

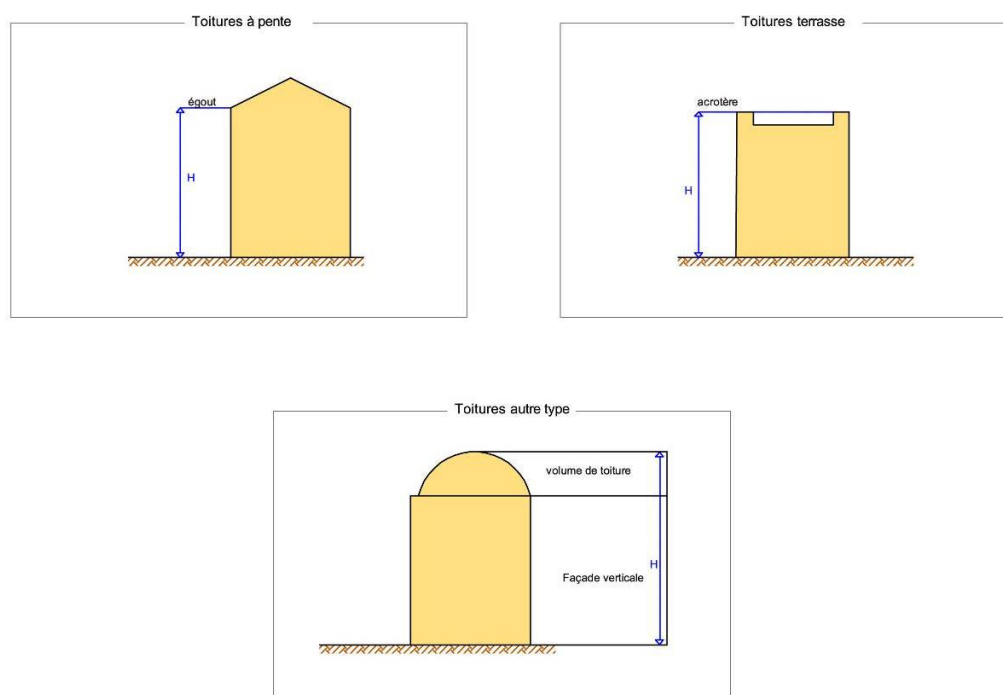
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



Ouverture : Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit : Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur

Places commandées : Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Places de jour : Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :



Pleine terre

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. L'indicateur de « capacité des sols urbains à remplir tout ou partie des fonctions exercées par les sols naturels » est ainsi basé sur des classes d'épaisseur de sol identifiées à partir du type de végétation en place ou à mettre en place. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre. Les espaces de pleine terre seront constitués d'un sol naturel non imperméabilisé d'une hauteur de l'ordre de 1 m à 1,20m.

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.

Réhabilitation/rénovation

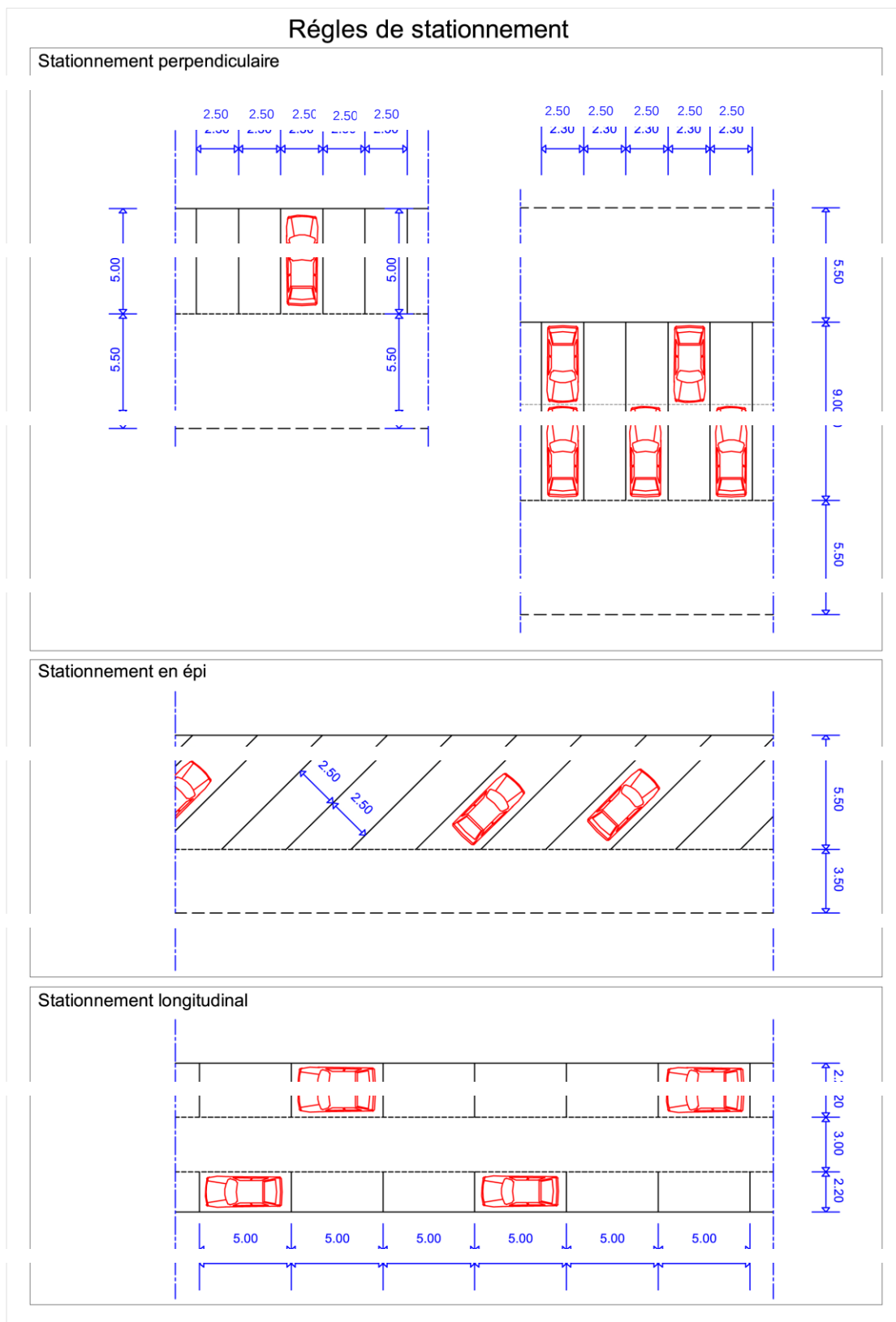
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Pan d'une toiture ; Surface plane formée par un versant de toiture.

Remblai : Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

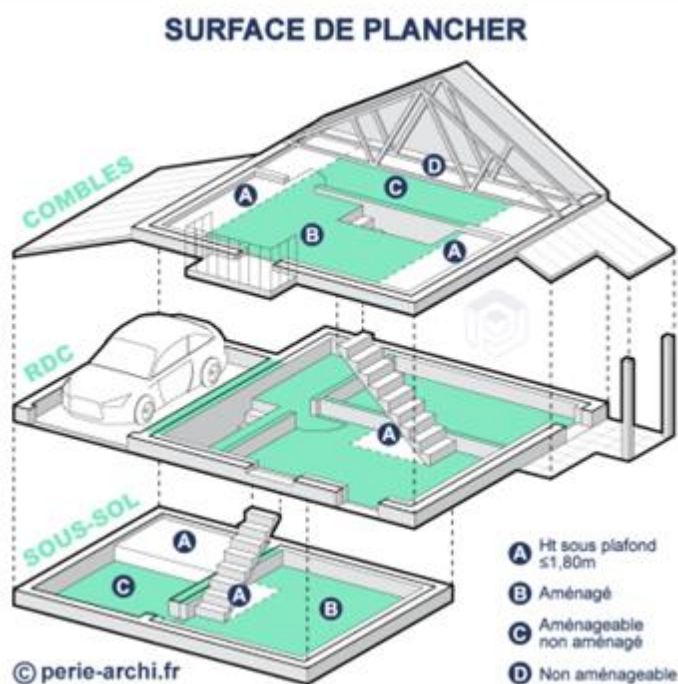
Stationnement : Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



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 de plancher : La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.



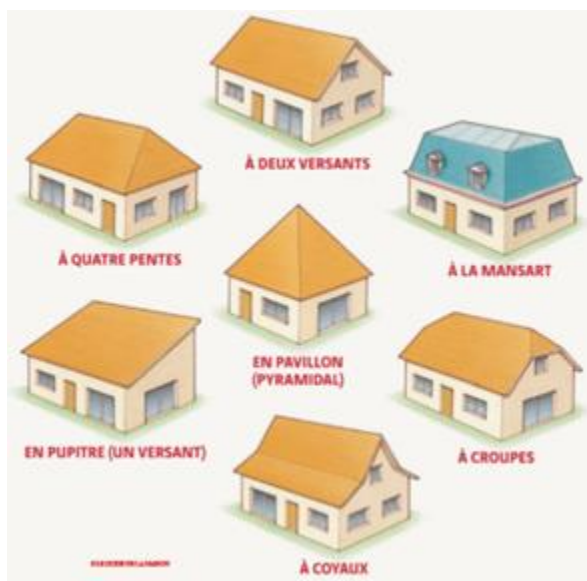
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures



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

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres et les portes-fenêtres ;
- les lucarnes et les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons et les loggias et les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

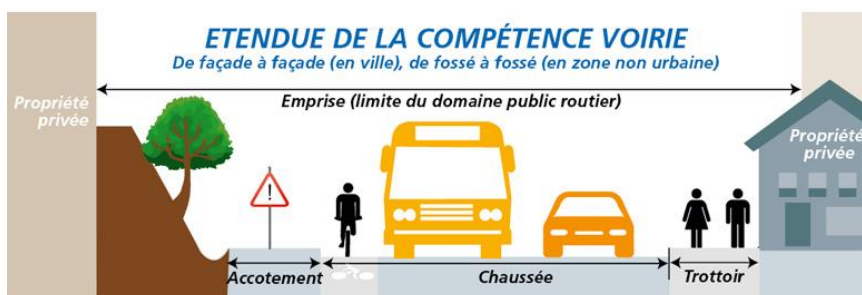
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m² ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Voies ou emprises publiques (définition lexicale nationale) : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie : Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Article 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

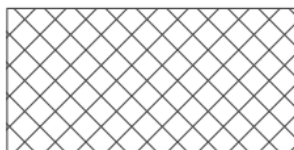
Article 3. Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

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

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Trame emplacement réservé :



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLU, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions 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.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 5. Lisières en bordure de massifs boisés de plus de 100 hectares

Un massif boisé de plus de 100 hectares est un ensemble d'éléments boisés, ou de massifs linéaires d'une largeur minimale de 25 mètres, qui se trouvent à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres. Il est constitué de bois de plus de 20 ans plantés ou spontanés. La notion de massif se conçoit comme un ensemble : on ne doit pas tenir compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes et autoroutes...).

L'objectif du Schéma Directeur de la Région Ile de France est :

- d'assurer la pérennité et l'intégrité des massifs forestiers de plus de 100 ha ;
- de protéger leurs franges sensibles, les lisières (disposition d'urbanisme).

En dehors des sites urbains constitués (SUC) à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière et correspond à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs. Ce recul protège la forêt au contact direct de l'urbanisation.

Article 6. Zones soumises à risques d'inondations

PPRI de l'Orge et de la Sallemouille

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Ce dernier abroge le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) sur l'Orge aval, approuvé commune par commune entre 1993 et 1994, sur 12 communes traversées par l'Orge aval.

PPRI de la Rémarde et de ses affluents

Un projet de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Rémarde et de ses affluents (Charmoise, Prédecelle, Petit Muce) est conduit par la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne.

Cette démarche fait suite à des arrêtés de prescription de PPR inondation pour la Rémarde et ses affluents (Prédecelle, Charmoise, Petit Muce) par le préfet de l'Essonne en raison d'importantes crues dans les années 90 :

Arrêté du 19 décembre 2000 pour la Rémarde

Arrêté du 19 décembre 2000 pour le Prédecelle

Arrêté du 7 janvier 2002 pour la Charmoise (communes concernées : Briis-sous-Forges, Bruyères-le-Châtel, Courson-Monteloup, Fontenay-lès-Briis, Janvry).

La démarche d'élaboration du PPRi débute par une étude relative à la qualification des aléas d'inondation par débordement de la Rémarde et ses affluents. Cette étude, débutée en janvier 2019, devrait s'achever début 2020. Elle vise à fournir aux services de l'État les éléments techniques et la cartographie relatifs à la qualification de l'aléa d'inondation par débordement de la Rémarde et ses affluents.

Par ailleurs, il existe un risque d'inondation par remontées de nappe. Les informations sont disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr

Article 7. Zones humides

Dans les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique pour toutes les zones humides autres que celles avérées.

La caractérisation, comme humide ou non, des zones repérées comme probablement humides, que ce soit sur l'atlas des zones humides du SAGE-Orge - Yvette ou par constat, doit être réalisée par le porteur de projet et suivant les normes définies par le Muséum national d'histoire naturelle, assorti de la démarche ERC avant tout travaux.

Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »

Article 8. Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

La commune de Janvry est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le BRGM identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Dans ces secteurs, il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

Conformément au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention de ce risque, la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte est imposée :

- En cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur.
- En cas de construction nouvelle (immeubles à usage d'habitation ou professionnel et maisons), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Les caves sont fortement déconseillées du fait du sous-sol qui les rend inondables. Toute constructions de caves sera sous la responsabilité du pétitionnaire.

Un nouveau guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » a été publié en novembre 2021 par le Ministère de la Transition Écologique. Celui-ci est annexé au PLU.

Article 9. Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
A10	tout le long de son tracé	1Tissu ouvert	300 m
Voie SNCF	tout le long de son tracé	1 tissu ouvert	300 m
RN 104	tout le long de son tracé	1 tissu ouvert	300 m
RD 3	tout le long de son tracé	3 tissu ouvert	100 m

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

Article 10. Règles nationales applicables en matière de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Réalisation de places de stationnement pré-équipées pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

Article 11. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

Article 12. Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ

d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

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).

Article 13. Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, 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 du PLU qui s'applique.

Article 14 - Espaces Verts Intérieurs à Protéger

Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP), sont inclus dans des propriétés privées ou publiques.

Ils comportent généralement des arbres anciens, souvent d'essence remarquable et des plantations présentant un intérêt esthétique.

Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger sont identifiés dans le cadre de l'Analyse paysagère du Rapport de Présentation du P.L.U. et sont repérés dans la cartographie des Plans de Zonage (documents cartographiques du P.L.U.).

Ces Espaces Verts Intérieurs à Protéger, constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur, au sens de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur les parcelles et emplacements repérés par la trame "Espaces Verts Intérieurs à Protéger" au plan de Zonage du P.L.U, toute construction, aménagement ou installation devra mettre en valeur ces espaces protégés sans pouvoir porter atteinte à plus de 5 % de leur superficie sur l'unité foncière concernée.

En outre, ces transformations ne devront pas porter atteinte à l'unité et au caractère des EVIP.

Tout défrichement et toute transformation des terrains repérés EVIP sont soumis à autorisation.

Article 15 - Sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural protéger pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article 16 - Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-23 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article 17. Démolitions, clôtures

Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sur le territoire communal de Janvry, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 18. Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 19. Servitudes liées aux lignes électriques

La servitude d'utilité publique, relative aux « OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE », est la **i4**, qui est reportée dans l'annexe « Servitude d'Utilité Publique » du PLU.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités.

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise des conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès aux pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles aux conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis des pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,

- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),
- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à
 - o 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - o 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Article 20. Servitudes liées aux canalisations d'hydrocarbures

La prise en compte des tracés de canalisation d'hydrocarbure liquide à haute pression est nécessaire pour définir l'affectation du sol et fixer les règles d'implantation et de densité d'occupation applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité de ces conduites. Par ailleurs, il est nécessaire de prendre en compte l'arrêté préfectoral (N° 2016 PREF DRCL BEPAFI SSPILL 168) instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise de risques autour des canalisations de transport.

Article 21. Procédures administratives applicables aux remblais constituant un aménagement valorisant des déchets non dangereux inertes

1. Au titre du code de l'urbanisme :

- Déclaration préalable et permis d'aménager

Les travaux d'exhaussement du sol sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation.

Le tableau suivant présente de façon synthétique la réglementation en vigueur au titre du code de l'urbanisme.

Procédure / code de l'urbanisme	Références réglementaires	Conditions
Aucune formalité		Exhaussements qui ne réalisent pas les conditions cumulatives indiquées ci-dessous
Déclaration Préalable	Article R.421-23 1 ^{er}	conditions cumulatives : - exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres - exhaussements qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ²
Permis d'aménager	1) Article R.421-19 k ^o 2) Article R.421-20	1) conditions cumulatives : - exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres - superficie supérieure ou égale à deux hectares 2) Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement ou dans une réserve naturelle, tout exhaussement dont la hauteur excède deux mètres sur une superficie supérieure à 100 m ²

- Le plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) peut notamment délimiter des secteurs où la réalisation d'exhaussements des sols est interdite ou soumise à des conditions spéciales. Ces règles peuvent être édictées pour des nécessités d'hygiène, pour des motifs de protection contre les nuisances, pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels les inondations, les éboulements ou les affaissements. Quoi qu'il en soit, les travaux de remblaiement ne doivent pas remettre en cause la destination d'une zone naturelle ou agricole. Dans les communes dépourvues de document d'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est opposable. Dès lors, les travaux de remblaiement réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R.111-14 du code de l'urbanisme. Les travaux de remblaiement ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- Cas particulier d'un remblai localisé dans le périmètre d'un PPRI approuvé

Si la zone d'implantation du remblai est couverte par un PPRI, le projet de remblai doit être conforme au règlement du PPRI. Chaque PPRI prévoit un zonage réglementaire constitué de plusieurs zones. Le règlement définit, pour chaque zone, soit des mesures d'interdictions (les zones rouges d'aléa très fort), soit des mesures d'autorisations sous conditions et les prescriptions qui y sont applicables.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique et est annexé au PLU. Ainsi le non-respect des prescriptions du PPRI constitue une infraction au titre de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La commune est alors l'autorité compétente pour traiter une telle infraction.

2. Au titre du code de l'environnement :

En fonction de leur ampleur et de leur localisation, ces aménagements peuvent relever de législations relatives au code de l'environnement en plus de celles relatives au code de l'urbanisme. Si un remblai est mis en œuvre sans respecter ces législations, il est en infraction.

- Évaluation environnementale

De façon générale, en fonction de la superficie du remblai, l'opération d'aménagement peut relever d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 de l'article R122-2 du code de l'environnement.

	Références réglementaires	Levier d'action des collectivités
Remblais en zone inondable	La mise en œuvre d'un remblai dans le lit majeur d'un cours d'eau relève de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature IOTA : - procédure de déclaration pour une surface soustraite supérieure 400 m ² mais inférieure à 10 000 m ² - procédure d'autorisation pour une surface soustraite à la crue supérieure ou égale à 10 000 m ² . (article R. 314-1 du code de l'environnement)	<u>Prévention :</u> - Mettre à jour le PLU en intégrant les connaissances sur les zones inondables - À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, informer le pétitionnaire de ses obligations au titre de la loi sur l'eau en l'engageant à contacter la DDT. <u>En cas de constat de la présence d'un remblai non autorisé par la commune :</u> - Constat des infractions à ces documents : contacter le syndicat de rivière compétent pour constater, contacter la DDT et / ou OFB
Remblais en zone humide	La mise en œuvre d'un remblai en zone humide relève de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.31.0 de la nomenclature IOTA : - procédure de déclaration pour une zone impactée d'une superficie comprise entre 1 000 m ² et 1ha - procédure d'autorisation pour une	<u>Prévention :</u> - Établir une cartographie détaillée des zones humides de la collectivité et l'intégrer dans le PLU - À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, informer le pétitionnaire de ses obligations au titre de la loi sur
	zone impactée d'une superficie supérieure à 1ha. Nota : diverses sources fournissent des informations sur la localisation des zones humides : les SAGE, la cartographie établie par la DRIEAT, les cartographies réalisées par les syndicats de rivières.	l'eau en l'engageant à contacter la DDT. <u>En cas de constat de la présence d'un remblai non autorisé par la commune :</u> Si constat d'une atteinte à une zone humide caractérisée, contacter l'OFB et / ou DDT
Remblais en site classé	Code de l'environnement L 341-10 et suivants. Les remblais modifient potentiellement l'état et/ou l'aspect du site classé et sont soumis à autorisation spéciale de travaux (compétence ministérielle) : le permis d'aménager sera donc présenté en CNDPS pour avis avant décision ministérielle.	<u>Prévention :</u> - Renforcement de la protection de sites d'intérêt patrimonial - À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, (permis d'aménager obligatoire pour les remblais de plus de 2 m de hauteur et plus de 100 m ²) informer le pétitionnaire de ses obligations au titre des sites classés en l'engageant à contacter la DRIEAT (inspection régionale des sites). <u>En cas de constat de la présence d'un remblai non autorisé par la commune :</u> Signalement à la DRIEAT
Remblais en site inscrit	Idem site classé, mais instruction du permis d'aménager par l'UDAP (architecte des bâtiments de France) qui formule un avis simple	<u>Idem site classé</u>
Remblais impactant des espèces / habitats protégés	La mise en œuvre d'un remblai en zone naturelle peut nécessiter l'obtention d'une dérogation « espèces protégées » (article L411-1 et L411-2 du code de l'environnement) Nota : Les arrêtés de protection biotope, les sites Natura 2000 constituent des aires protégées.	<u>Prévention :</u> - Acquisition de connaissances sur les espèces patrimoniales en lien avec les associations - À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, informer le pétitionnaire de ses obligations au titre des « espèces protégées » en l'engageant à contacter la DRIEAT. <u>Suite à un constat :</u> - Constat en zone d'arrêté de protection biotope : contacter la DRIEAT, - Constat en zone Natura 2000 : contacter la DDT - Constat de la destruction d'une espèce protégée : contacter l'OFB

- Autres références réglementaires

Pour différents types de zone d'implantation, le tableau suivant précise les références réglementaires à appliquer au titre du code de l'environnement.

3. Cas des remblais implantés en zones agricoles :

L'article L. 541-32 du code de l'environnement stipule que « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de

déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus comme déjà précédemment, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

Article 22. Plantations d'espèces végétales non allergisantes

Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de constructions peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes.

L'ARS rappelle que les émissions de pollens sont des facteurs d'aggravation de certaines pathologies (asthme, maladies cardiovasculaires et pulmonaires).

Aussi, il est recommandé de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. A cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) est en annexe du PLU.

Par ailleurs, l'ARS alerte sur la présence d'ambrosie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91- 2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoïse, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide.

Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Centres anciens, à caractère historique, de JANVRY – Bourg, des hameaux de MULLERON et de LA BROSSE.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UA1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement	✓
	Établissements de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	✓

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	●

UA2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

Exceptions aux autorisations :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- *Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.*
- *Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.*

UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UA4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

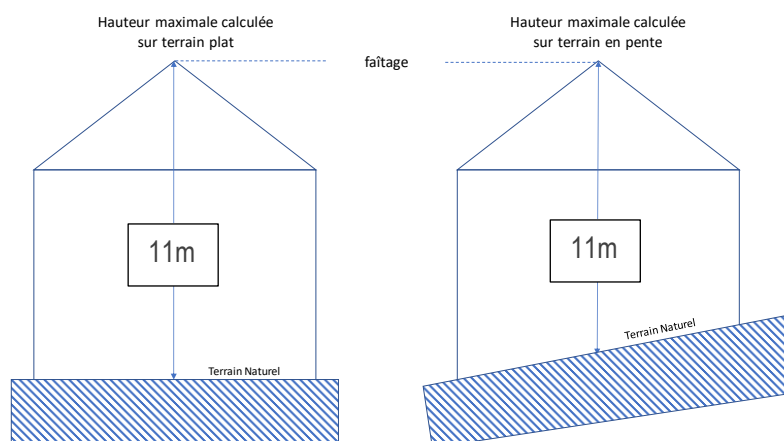
Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **11 mètres maximum au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.

Exceptions :

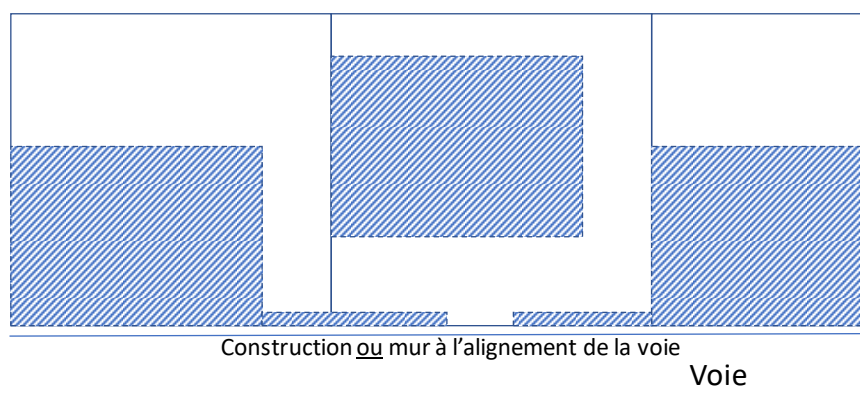
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait (avec un retrait minimal de 5 mètres) est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres ou par les deux.



Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

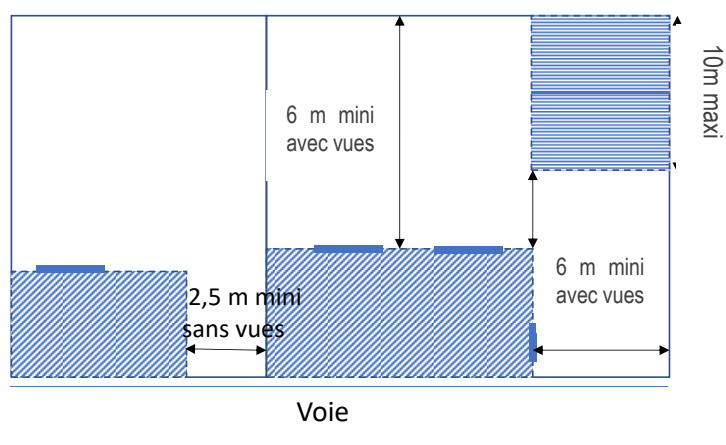
■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales peuvent être implantées **en limite séparative**.

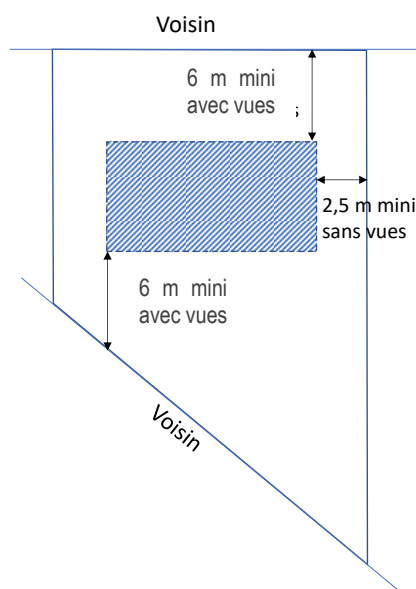
Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 10 mètres.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

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

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

LES TOITURES :

Les toitures sont conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester le plus proche possible de celles du quartier.

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.

Pentes :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas 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.

Ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites (1,2 m x 1,2 m maximum).
- Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- Elles seront de préférence maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Matériaux :

- Ils doivent respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux d'aspect tuile plate rectangulaire terre cuite ou d'aspect ardoises est préconisé.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

■ **LES FAÇADES :**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.
- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés.
- 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.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- 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 :

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement), sauf dans le cas de conception contemporaine harmonieuse.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

■ LES CLOTURES :

Afin de privilégier une intégration patrimoniale, une continuité des clôtures en pierre meulière devra être respectée. Cette continuité constitue notamment la physionomie de la D24. Quant aux voies communales, il serait pertinent de privilégier les murets d'une hauteur maximale de 60 cm surmonté par un barreaudage ajouré en bois.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,6 mètres, à l'exception des murs en meulière ainsi que des haies qui peuvent atteindre 2 mètres de hauteur.

Les murs de pierres, concernés par l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés dans le PLU, devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.

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

Les clôtures avec les matériaux suivants seront interdites (panneaux béton, panneaux de mailles soudées rigides, grillage rigide, brise-vue synthétique, les matériaux hétéroclites ou disparates, les finitions et accessoires de couleur blanche).

Le recours au grillage doit être conditionné par les normes de passage de la petite faune (mailles de 10x10cm minimum).

Sur les voies et le domaine public : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m.
 - soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- L'ensemble ne dépassera pas 1,6 m pour les voies communales. Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

En limite séparative :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales,
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois,

■ LES ANTENNES ET OUVRAGES TECHNIQUES EXTERIEURS :

- Les antennes seront de préférence placées sous combles si les conditions de réception le permettent.
- Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture.
- En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

5.3 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés ;
- Les équipements publics ;
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal : au moins 20% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique).

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive. Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

UA7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement, conçues avec un revêtement perméable, doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

A - Constructions à destination d'habitation

a) Cas général : 2 places par unité / logement

b) Cas particuliers :

- Logements de financement social : 1 place par logement
- Petits logements d'une Surface De Plancher (SDP) égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour 5 logements.

B - Constructions à destination de commerces

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

D - Bureaux :

Il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de surface de Plancher.

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

7.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Activités / commerces : Norme plancher : 1 place pour 10 employés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m²

Ratios de conversion à utiliser :

- Compter 1,5m² pour une place de stationnement vélo

- Utiliser une hypothèse de densité d'emploi

Commerce : 65m² / emploi

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Recommandation

École primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 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 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), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

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 et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. 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.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins 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, sans être inférieures à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse 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 (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

UA9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du Syndicat de l'orge.

- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines devront être rejetées après déchloration préalable dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (Art. L.1331-10 du Code de la santé publique) du gestionnaire des réseaux au titre du rejet des « eaux usées non domestiques », avec un débit limité à 5L/s.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB correspondent aux extensions plus ou moins récentes du centre-bourg. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, artisanat, etc.)

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.).

Elles sont réparties en 2 zones distinctes selon leurs caractéristiques urbaines.

- Un sous-secteur UB a : Définition de règles pour petits et moyens terrains

- Un sous-secteur UB b : Définition de règles pour grands et très grands terrains

I. Affectations des sols et destination des constructions

UB1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UBa	UBb
Habitat	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●	●
	Restauration	●	●
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●	●
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Établissements d'enseignement	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	●	●
	Équipements sportifs	●	●
	Autres équipements recevant du public	●	●
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗

UB2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les activités de bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement.
- Les équipements collectifs qui ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importante pour le voisinage résidentiel.
- Les équipements publics.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

Exceptions aux autorisations :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- *Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.*
- *Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.*

En matière d'activités, les implantations nouvelles et changements de destination :

- *De bâtiments à vocation industrielle, artisanale, commerciale pouvant générer des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, environnementale ou de circulation.*
- *D'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UB 2.*
- *De bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.*
- *Les entrepôts.*

En matière d'installations et de travaux divers :

- *Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage.*
- *Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.*
- *Les carrières et extraction de matériaux.*
- *Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.*

En matière de démolition :

- *La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article 151.19 du CU sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.*
- *Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan des périmètres particuliers.*
- *Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.*

UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UB4. Volumes et implantations des constructions

4.1 Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- en UBa : 30% de l'unité foncière
- en UBb : 15% de l'unité foncière.

Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

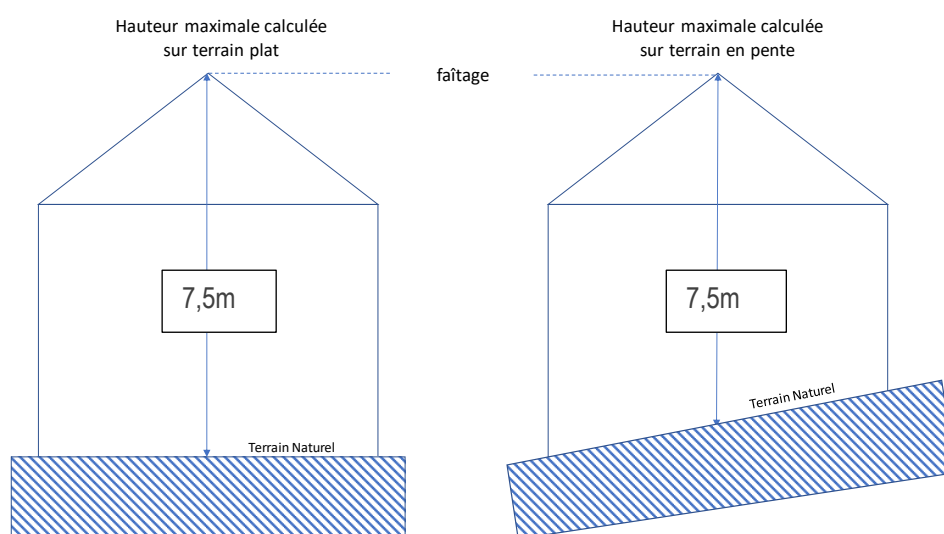
4.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

En UBa, le nombre de niveaux est limité à **R+C**, avec **7,5 mètres maximum au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.

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



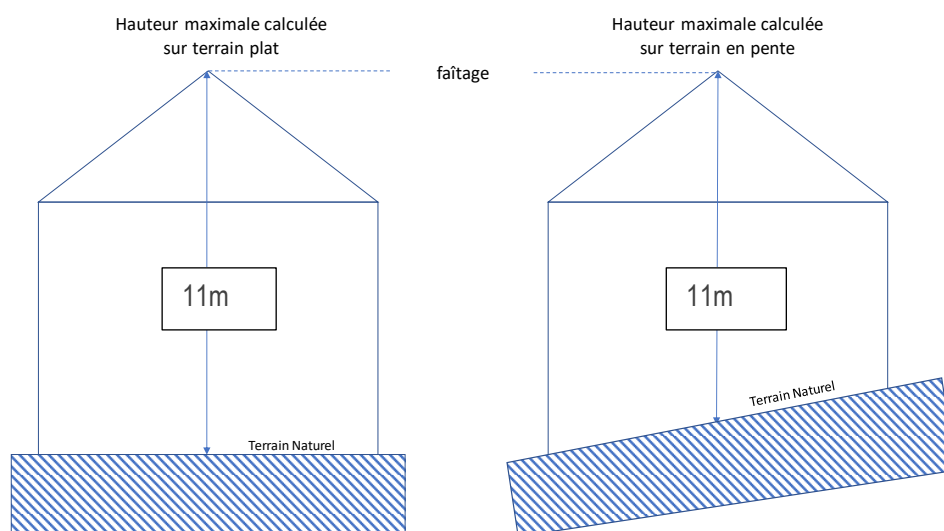
Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

En UBb, le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **11 mètres maximum au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.

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



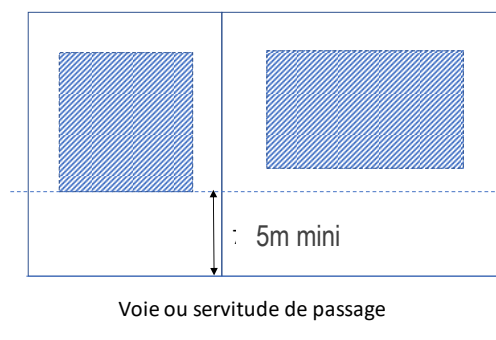
Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

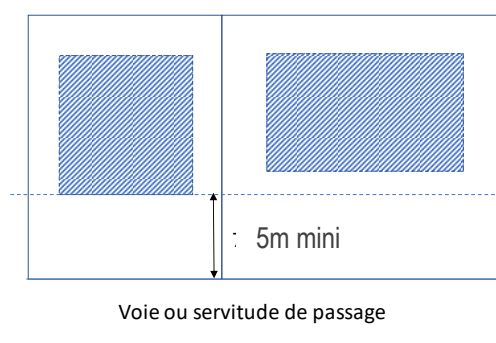
En UBa, les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

En UBb, hormis dans les zones non aedificandi identifiées sur le règlement graphique, les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

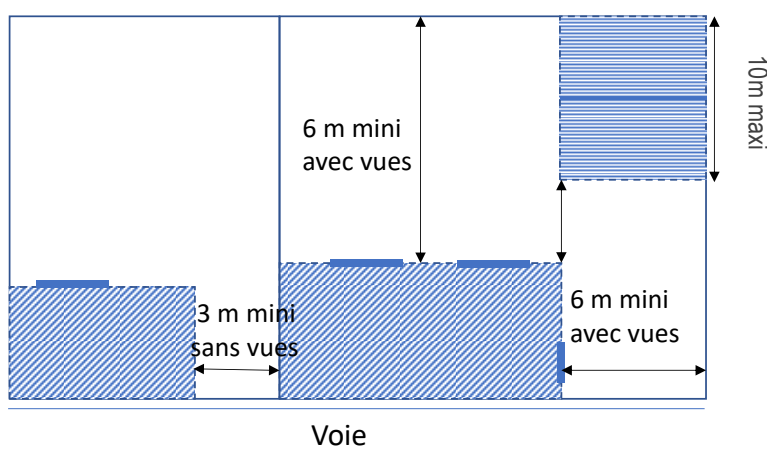
En UBa :

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative**.

Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 10 mètres.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les bâtiments annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

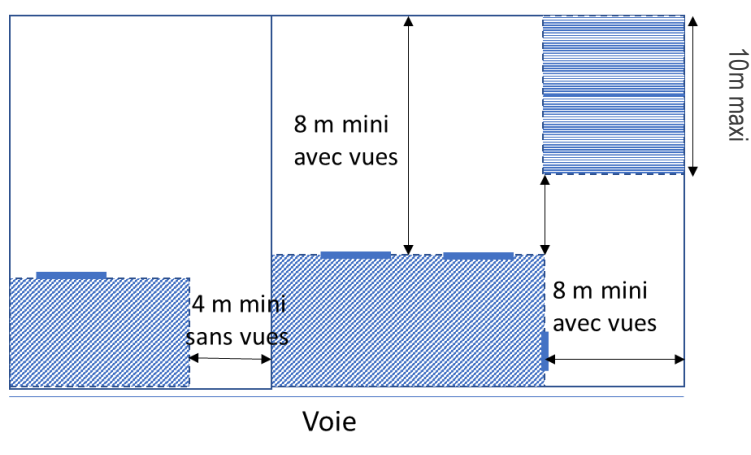
Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En UBb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec une distance :

- **D'au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **D'au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.



Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

UB5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

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

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

■ LES TOITURES :

Les toitures sont conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester le plus proche possible de celles du quartier.

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.

Pentes :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas 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.

Ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.
- Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- Elles seront de préférence maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Matériaux :

- Ils doivent respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux d'aspect tuile plate rectangulaire terre cuite ou d'aspect ardoises est préconisé.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

■ LES FAÇADES :

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.
- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés.
- 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.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- 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 :

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement), sauf dans le cas de conception contemporaine harmonieuse.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

■ LES CLOTURES :

Afin de privilégier l'intégration paysagère et patrimoniale, les continuités des clôtures en pierre meulière sont à assurer. Etant donné que les zones UB marquent le passage du bourg en zones A et N, le recours à des clôtures en haie serait pertinent, notamment pour l'opération de « Chemin du Marchais ».

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,6 mètres, à l'exception des murs en meulière ainsi que des haies qui peuvent atteindre 2 mètres de hauteur.

Les murs de pierres, concernés par l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés dans le PLU, devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.

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

Les clôtures avec les matériaux suivant seront interdites (panneaux béton, panneaux de mailles soudées rigides, grillage rigide, brise-vue synthétique, les matériaux hétéroclites ou disparates, les finitions et accessoires de couleur blanche).

Le recours au grillage doit être conditionné par les normes de passage de la petite faune (mailles de 10x10cm minimum).

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

Sur les voies et le domaine public : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage.
L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

En limite séparative :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales,
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois.
- permettre le passage de la petite faune (maillage de 10*10cm minimum).

■ **LES ANTENNES ET OUVRAGES TECHNIQUES EXTERIEURS :**

- Les antennes seront de préférence placées sous combles si les conditions de réception le permettent.
- Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture.
- En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera imposé une antenne collective.

5.3 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés ;
- Les équipements publics ;
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec

l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction. Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

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.

Règles générales :

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) :
 - en UBa, au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique).
 - en UBb, au moins 60% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique).

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics.

UB7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement, conçues avec un revêtement perméable, doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

A - Constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement de 0 à 80 m² de surface de plancher
- 3 places par logements à partir de 81 m² de surface de plancher.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour 5 logements.

B - Bureaux :

Il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de surface de Plancher.

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

7.3 NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 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 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), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

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 et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. 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.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins 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, sans être inférieures à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse 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 (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

UB9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du Syndicat de l'orge.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette.

- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines devront être rejetées après déchloration préalable dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (Art. L.1331-10 du Code de la santé publique) du gestionnaire des réseaux au titre du rejet des « eaux usées non domestiques », avec un débit limité à 5L/s.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Zone UF

CARACTERE DE LA ZONE

Bâtiments anciens de grandes fermes, parfois incluses en zone agglomérée et parfois isolées à proximité des hameaux, qui sont l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UF1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UF
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●
	Établissements d'enseignement	●
	Établissements de santé et d'action sociale	●
	Salles d'art et de spectacles	●

	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	●
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	●
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	●

UF2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Préservation du bâti existant

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, notamment commerciales, artisanales et de petite industrie, à condition que ces constructions soient admises dans les corps de fermes anciens existants, à l'exclusion des hangars agricoles isolés des corps de ferme. L'aspect extérieur des bâtiments doit être conservé et les cours intérieures des fermes sont inconstructibles.
- Les extensions, à condition qu'elles soient limitées aux terrasses, balcons, porches et halls d'accès.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

Exceptions aux autorisations :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- *Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.*
- *Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.*

UF3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UF4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **12 mètres maximum au faitage**.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements publics.

- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- 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.

UF5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les cours intérieurs des fermes sont quant à elles inconstructibles. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti ancien avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent règlement.

I. Toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

II. Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

III. Ouvertures

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

D'une manière générale, les fenêtres auront trois carreaux par vantaux.

IV. Couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. Clôtures

Les clôtures devront préserver le caractère des zones Uf. Les murs en pierre meulière d'une hauteur maximale de 2 mètres sur les voies départementales seront préservés.

Sur les voies communales, il est recommandé de préserver le caractère d'aération visuelle uniforme assuré par les piquets en bois qui ne dépassent pas le 1,4 mètres d'hauteur.

VI. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

VII. Dispositions en faveur de l'environnement

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UF6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts, en pleine terre, sur une superficie au moins égale à 20 % de celle de l'unité foncière. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

UF7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

a) Cas général : 2 places closes et couvertes par logement

b) Cas particuliers :

- logements de financement social : 1 place par logement

- petits logements et chambres hôtelières d'une SDP égale ou inférieure à 30 m² : 1 place par logement

2. Restaurants :

- par tranche de 10 m² au-delà des 100 premiers mètres carrés de surface de plancher public de restaurant : 1 place de stationnement.

3. Modalités d'application :

a) Impossibilités techniques :

Lorsque, pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ci-dessus ne peuvent pas être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

b) Arrondis de calculs :

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

7.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UF8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 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 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), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

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 et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. 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.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins 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, sans être inférieures à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse 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 (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

Sur les voies communales, la préservation du caractère d'aération visuelle uniforme devra être assuré par des piquets en bois qui ne dépassent pas 1,4 mètres de hauteur.

UF9. Desserte par les réseaux

9.1 DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

■ ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du Syndicat de l'orge.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

- Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines devront être rejetées après déchloration préalable dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (Art. L.1331-10 du Code de la santé publique) du gestionnaire des réseaux au titre du rejet des « eaux usées non domestiques », avec un débit limité à 5L/s.

Eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Zone UL

CARACTERE DE LA ZONE

Aménagements et constructions d'équipements publics, notamment en matière d'hébergement touristique, de tourisme écologique et sportif, ainsi que des équipements d'accueil du public en matière de loisirs et de culture.

Activités du Golf de Marivaux intégrant les possibilités d'hôtellerie et de restauration ainsi que les services de gestion et les locaux techniques liés à la pratique sportive.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UL1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UL
Habitat	Logement	●
	Hébergement	●
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗
	Établissements d'enseignement	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓

	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	✓

UL2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Sous réserve d'être intégrées aux équipements, les constructions à usage d'habitation et/ou de bureaux si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

Exceptions aux autorisations :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- *Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.*

UL3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UL4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Exemptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faitage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **5 mètres**.

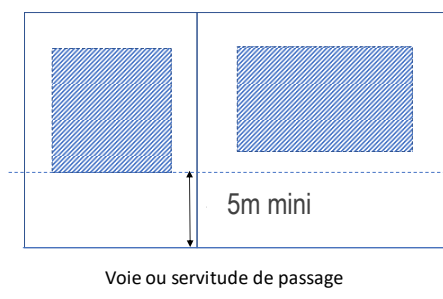
Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance **au moins égale à la hauteur de la future construction**.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UL5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

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

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti ancien avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent Règlement.

I. Toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

II. Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

III. Ouvertures

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

D'une manière générale, les fenêtres auront trois carreaux par vantaux.

IV. Couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. Clôtures

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barraudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1,60 m si les clôtures sont transparentes et 2 m si elles sont opaques. Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites sur rue lorsque leur hauteur dépasse 0,60 m par rapport au niveau des espaces publics. Les clôtures avec les matériaux suivant seront interdites (panneaux béton, panneaux de mailles soudées rigides, grillage rigide, brise-vue synthétique, les matériaux hétéroclites ou disparates, les finitions et accessoires de couleur blanche).

Préservation du caractère des clôtures par des piquets en bois et ne dépassera pas 1,4 mètres de hauteur.

VI. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

VII Dispositions en faveur de l'environnement :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UL6. Insertion paysagère et aménagement des abords

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.

Règles générales :

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone.

UL7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement, conçues avec un revêtement perméable, doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

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

7.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Activités / commerces : Norme plancher : 1 place pour 10 employés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m²

Ratios de conversion à utiliser :

- Compter 1,5m² pour une place de stationnement vélo
- Utiliser une hypothèse de densité d'emploi

Commerce : 65m² / emploi

Artisanat et industrie : 30 à 50m² / emploi

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Recommandation

École primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipées pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UL8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 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 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), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

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 et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. 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.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins 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, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse 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 (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

UL9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du Syndicat de l'orge.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Les antennes paraboliques et systèmes de réception 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.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Zone UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des infrastructures et équipements nécessaires au fonctionnement des activités ferroviaires ou autoroutières.

Un sous-secteur U1c correspond à l'aire de services de Limours-Janvry sur l'A10.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UI1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UI	U1c
Habitat	Logement	✗	✗
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	●
	Restauration	✗	●
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	●
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗

	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	x	x
	<i>Équipements sportifs</i>	x	x
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	x	x
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	x	x
	<i>Exploitation forestière</i>	x	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	x	x
	<i>Entrepôt</i>	x	x
	<i>Bureau</i>	x	x
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x

UI2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En UIc, sous réserve d'être implanté dans l'enveloppe bâtie du pôle de vie existant.

Exceptions aux autorisations :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- *Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.*
- *Les remblais, exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.*

UI3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UI4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres. La hauteur des antennes ou poteaux nécessaires au bon fonctionnement des activités et services ferroviaires n'est pas réglementée.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 8 m par rapport à l'alignement.

Exemption : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à d'une distance au moins égale à 12 mètres.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UI5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Les clôtures avec les matériaux suivant seront interdites (panneaux béton, panneaux de mailles soudées rigides, grillage rigide, brise-vue synthétique, les matériaux hétéroclites ou disparates, les finitions et accessoires de couleur blanche).

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune (maillage de 10*10cm minimum).

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UI6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts. Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales. Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone.

UI7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement, conçues avec un revêtement perméable, doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Activités / commerces : Norme plancher : 1 place pour 10 employés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m²

Ratios de conversion à utiliser :

- Compter 1,5m² pour une place de stationnement vélo
- Utiliser une hypothèse de densité d'emploi

Commerce : 65m² / emploi

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UI8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UI9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du Syndicat de l'orge.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Les antennes paraboliques et systèmes de réception 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.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur A1 comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Le sous-secteur A2 comprend les terres agricoles frappées de servitude de surplomb des lignes EDF, moyenne et haute tension et du TRAPIL.

I. Affectations des sols et destination des constructions

A1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A1	A2
Habitat	Logement	●	✗
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓

	Établissements d'enseignement	x	x
	Établissements de santé et d'action sociale	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x
	Équipements sportifs	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	x
	Exploitation forestière	x	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	x
	Bureau	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x

A2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Le sous-secteur A1 comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Le sous-secteur A2 comprend les terres agricoles frappées de servitude de surplomb des lignes EDF, moyenne et haute tension et du TRAPIL.

Sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leur extension, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et de se trouver dans un rayon de 500 m du siège d'exploitation.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) ne peuvent excéder **20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires**. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- Les constructions à l'identique en cas de sinistre.

En A2 :

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[...]

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »

Selon la dérogation du SDRIF qui figure pour les constructions agricoles en lisières de massif boisé de plus de 100ha « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ».

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

A4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 75 m².

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 m au faîtage, cheminée et superstructure non comprises.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Exceptions :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Règles générales :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Ce recul ne s'applique pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, 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 en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Règles générales :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (avec un minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

A5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

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

- au caractère des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

5.3 CLOTURES

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

Les clôtures avec les matériaux suivant seront interdites (panneaux béton, panneaux de mailles soudées rigides, grillage rigide, brise-vue synthétique, les matériaux hétéroclites ou disparates, les finitions et accessoires de couleur blanche).

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

Les clôtures seront perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux en milieu urbain et de permettre le passage de la petite faune (maillage de 10*10cm minimum).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

A6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boisés classes :

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 :

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues et les plantations en mauvaises état devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Les espaces libres des constructions et jardins seront plantés avec des végétaux, dont le plan sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

A7. Stationnements

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. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Accès :

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 application de l'article 682 du Code Civil.

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 et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur les routes départementales sont interdits. 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.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles 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, avec un minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse 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 (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement)

Les chemins ruraux existants devront être conservés (voir plan dans les « annexes diverses ») ou seront remplacés.

A9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- ~~— Lorsqu'il n'existe pas, la 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. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.~~
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis, conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Le sous-secteur N1 : grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées" isolées sur le plateau agricole.

Le sous-secteur N2 : espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs culturels ou sportifs.

I. Affectations des sols et destination des constructions

N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N1	N2
Habitat	Logement	✗	✗
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✗

	Établissements d'enseignement	x	x
	Établissements de santé et d'action sociale	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x
	Équipements sportifs	x	●
	Autres équipements recevant du public	x	●
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	x
	Bureau	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x

N2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Pour les exploitations forestières, une déclaration d'exploitation préalable est obligatoire et doit être déposée en Mairie.

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux », appartenant à l'article 7 des dispositions générales :

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement pour les constructions et installations d'intérêt général, à condition de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

N4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En N1, sans objet.

En N2, l'**emprise au sol** des constructions légalement édifiées ne peut excéder 75m².

Aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

*Rappel (cf lexique) : La hauteur 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.*

Règles générales :

La hauteur des constructions, autres qu'à usage d'habitations, ne pourra excéder 10 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres mesurée au faîtage.

Exceptions :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Règles générales :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, 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 en retrait (minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Règles générales :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement, et cela sera possible que pour les bâtiments régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

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

- au caractère des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspects bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

5.3 CLOTURES

- Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Les clôtures avec les matériaux suivant seront interdites (panneaux béton, panneaux de mailles soudées rigides, grillage rigide, brise-vue synthétique, les matériaux hétéroclites ou disparates, les finitions et accessoires de couleur blanche).
- Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.
- Les clôtures seront perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux en milieu urbain et de permettre le passage de la petite faune (maillage de 10*10 minimum).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Les abords des constructions et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts autorisés visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement) formant écran.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

N7. Stationnements

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. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Accès :

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 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), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

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 et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. 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.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles 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 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 dans le lexique en annexe du règlement).

N9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle « conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette ». Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis « conformément aux dispositions et règles du Sage Orge-Yvette ».

- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les pluies courantes ne peuvent faire l'objet de cette dérogation au réseau et doivent être gérées par infiltration. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Titre VII. Annexes

Recensement du patrimoine architectural de Janvry au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Article L151-19 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Le plan de zonage identifie les éléments de patrimoines protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont détaillés dans la présente annexe (fiches patrimoine).

- Le règlement rappelle qu'en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.
- La zone UA correspond au bâti ancien. Le règlement reconnaît et préserve l'organisation traditionnelle du bâti: Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.
- L'article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions rappel : L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels.
- Les dispositions générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

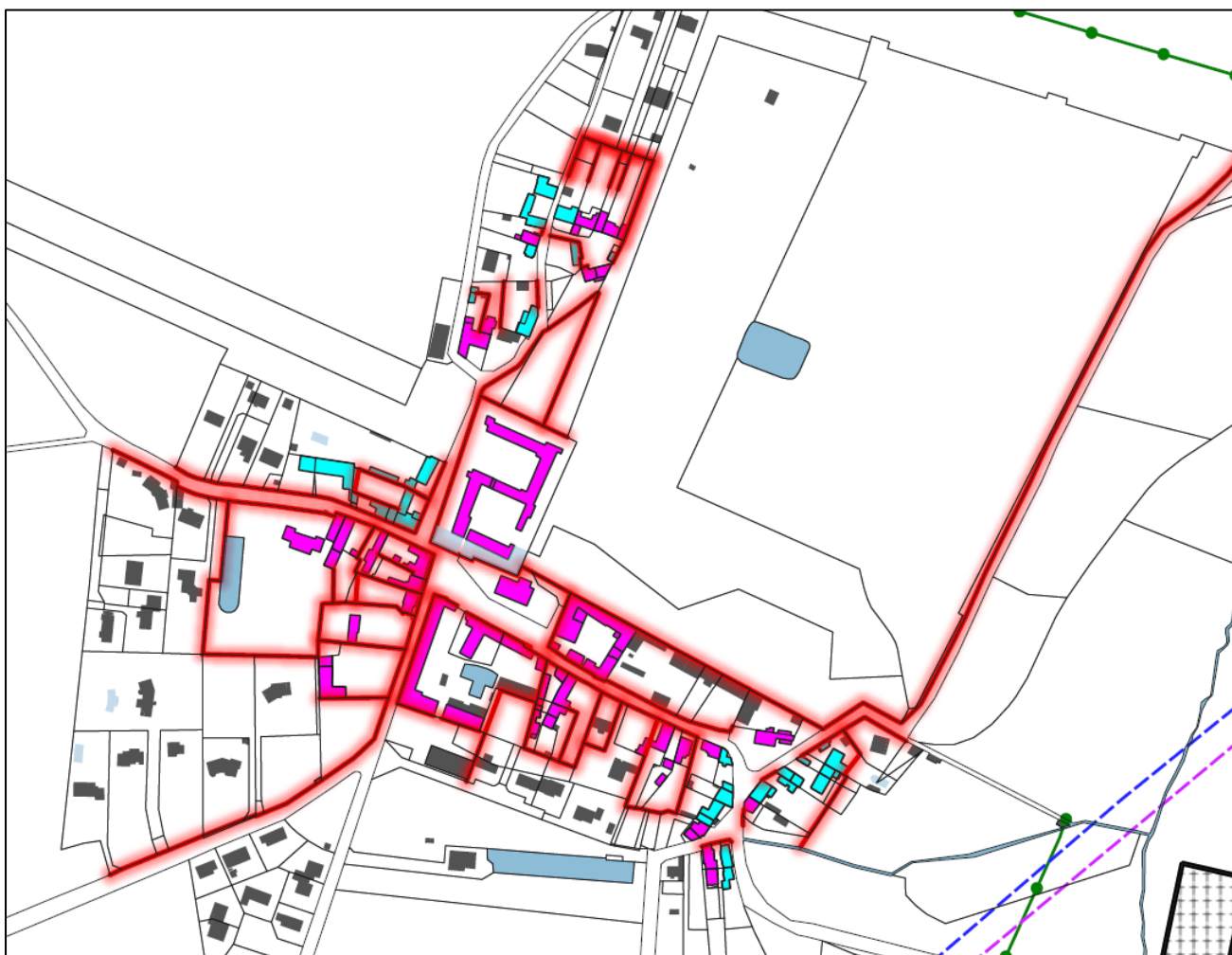
PRESCRIPTIONS

 **Mur à protéger (art. L151-19 du CU)**

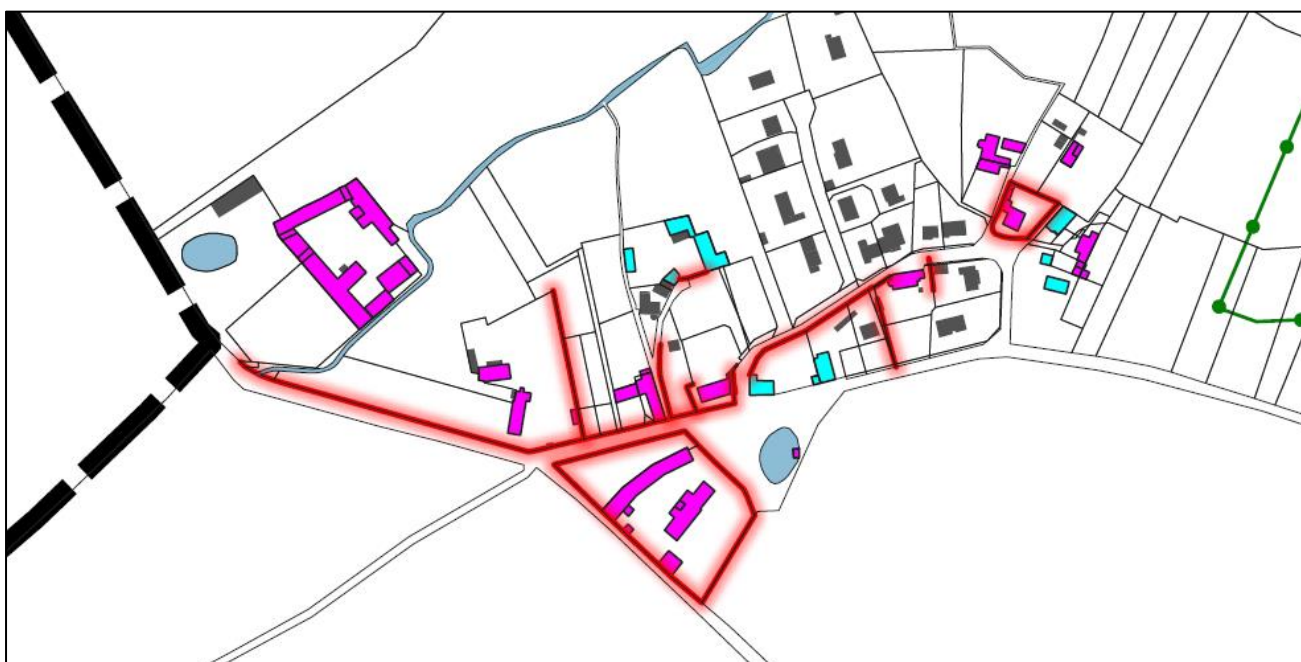
 **Bâti de bon état de conservation et d'architecture typique du territoire, dont l'architecture doit être conservée**

 **Bâti ancien dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti. Un travail est à effectuer pour retrouver l'architecture d'origine.**

LE BOURG



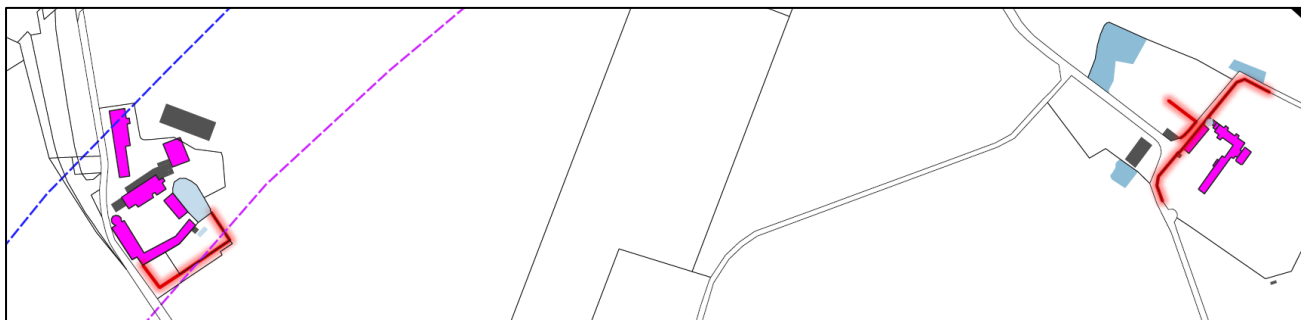
LA BROSSE



MULLERON



FERMES



PRESCRIPTIONS

 Mur à protéger (art. L151-19 du CU)

-  Bâti de bon état de conservation et d'architecture typique du territoire, dont l'architecture doit être conservée
-  Bâti ancien dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti. Un travail est à effectuer pour retrouver l'architecture d'origine.

Recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

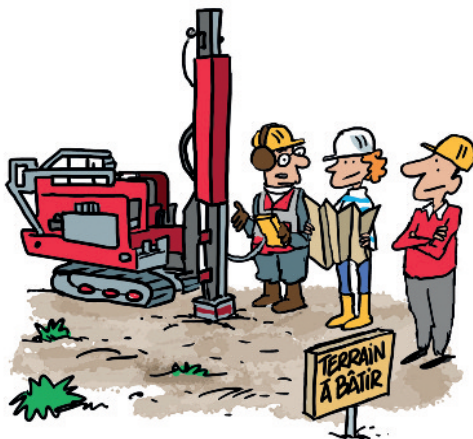
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



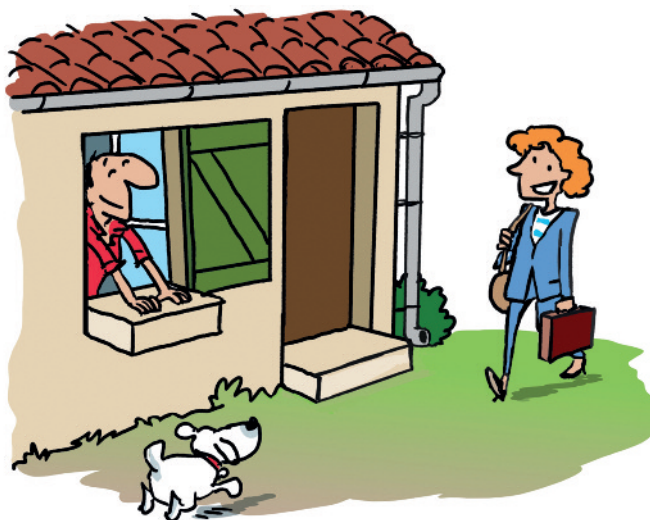
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

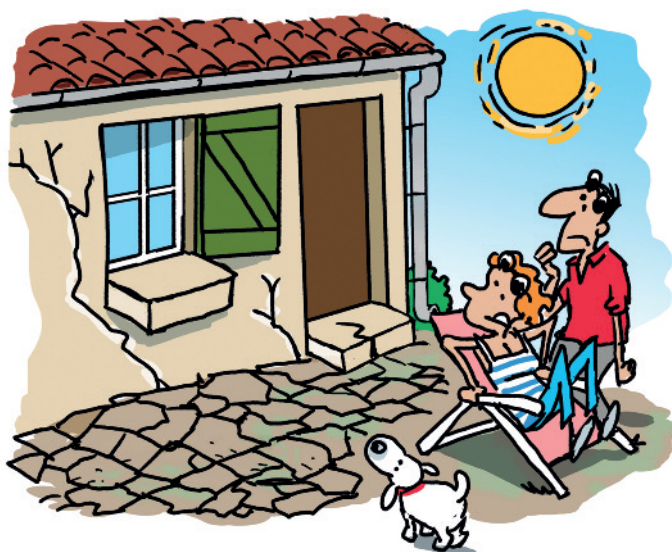
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

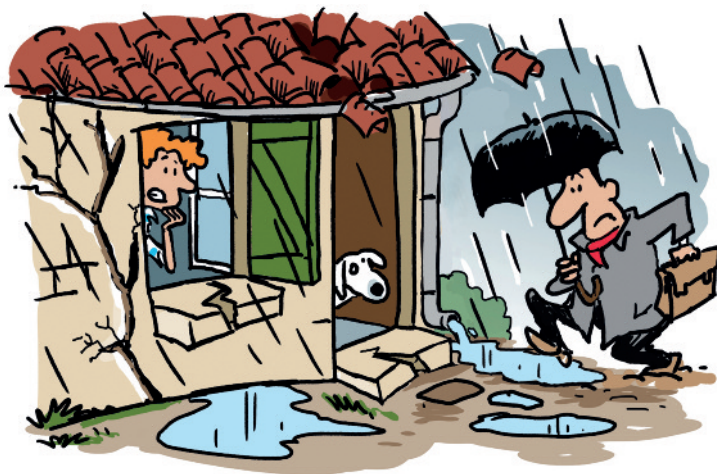


Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

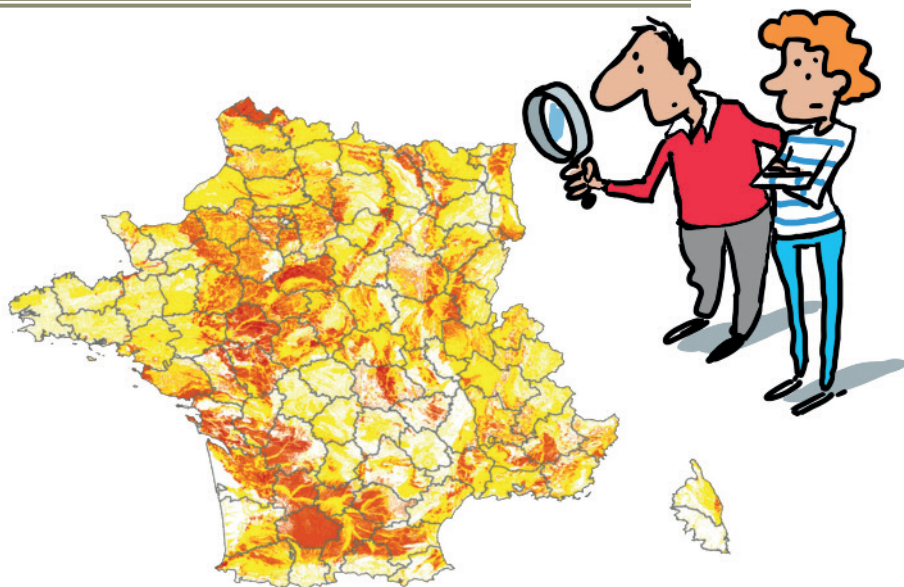
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

 faible

 moyenne

 forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

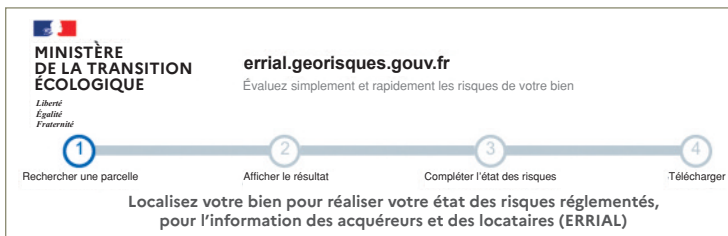
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3/3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

*Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020*

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;**
- ✓ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



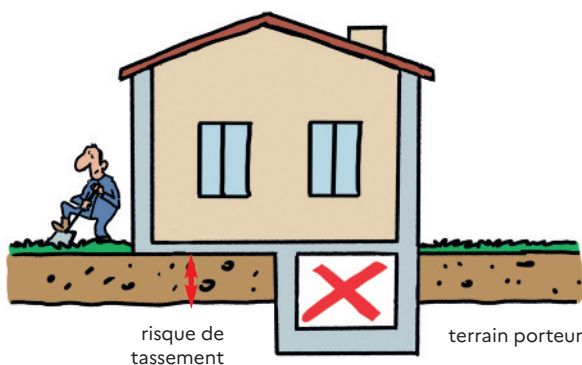
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

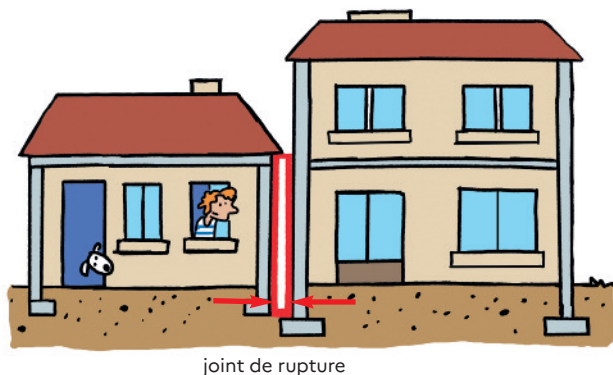
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

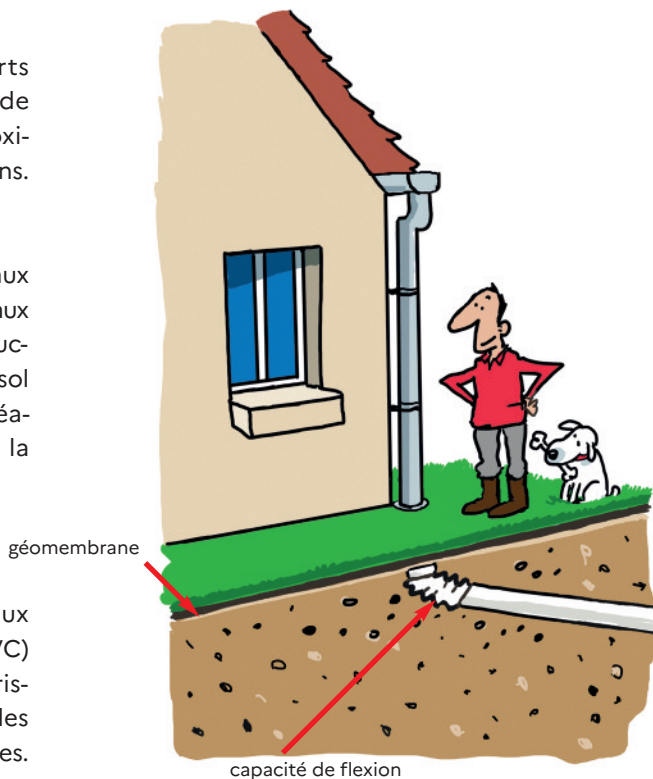


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



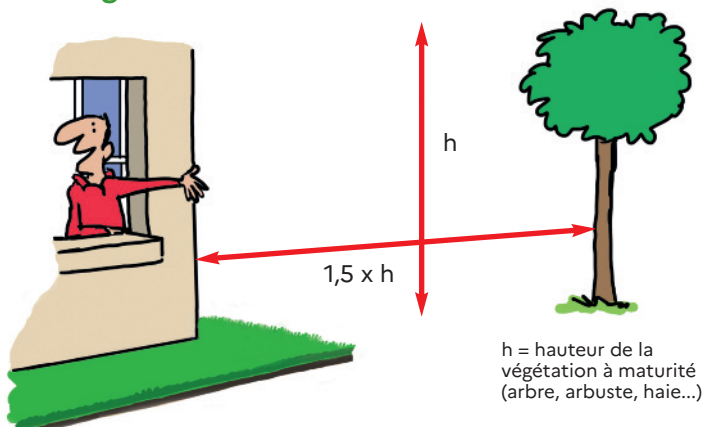
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

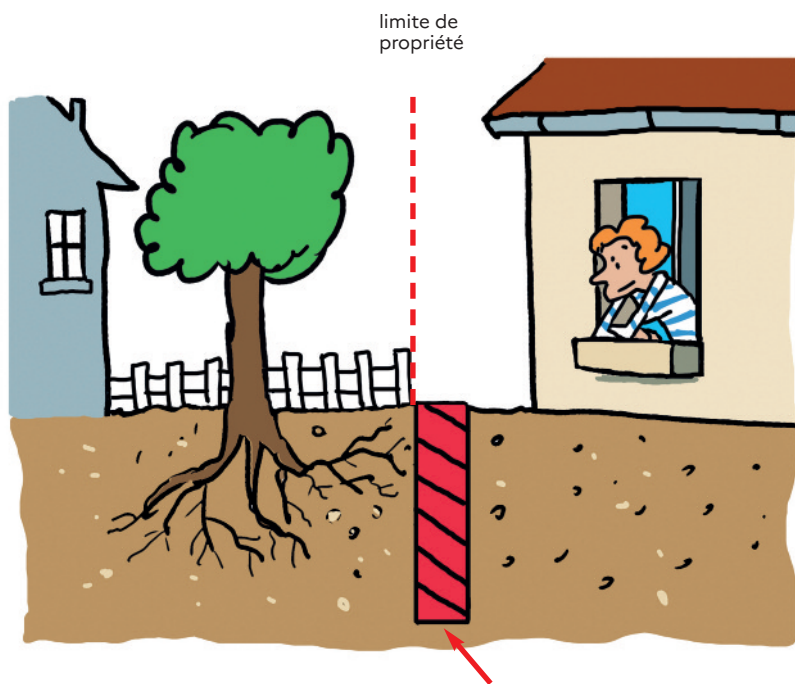
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

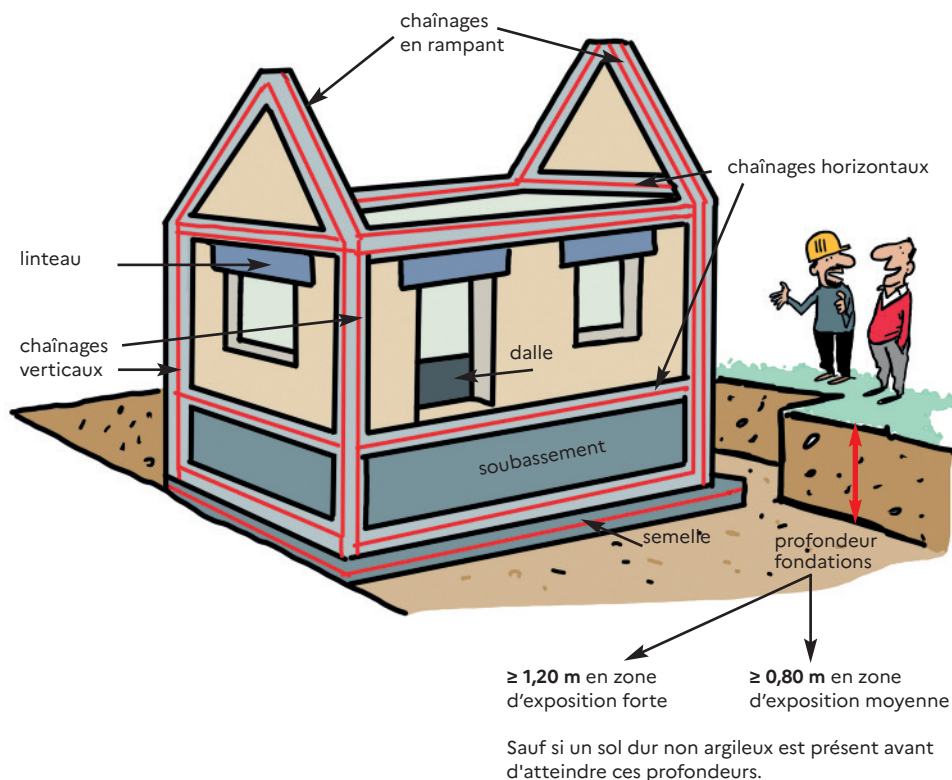
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP

Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia

92055 La Défense

France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021